

# TRIBUNALE DI VELLETRI

## SEZIONE EE.II.

Esecuzione Immobiliare - **R.G.E. N. 241/2023**

Giudice: Dott. **ENRICO COLOGNESI**

promossa da        **\*\*\*\* Omissis \*\*\*\***

contro              **\*\*\*\* Omissis \*\*\*\***

○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○

### **RELAZIONE FINALE DEL C.T.U.**

**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mosconi Paolo,  
nell'Esecuzione Immobiliare 241/2023 del R.G.E.**

## SOMMARIO

---

---

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 241/2023 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16

## INCARICO

In data 18/12/2023, il sottoscritto Geom. Mosconi Paolo, con studio in Via Stampiglia, 51 - 00040 - Lanuvio (RM), email paolomosconi@tiscali.it, Tel. 3356386250, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Valmontone (RM) - Via Colle S. Stefano n. 69

## DESCRIZIONE

Trattasi di un lotto di terreno con sovrastante villino ad uso residenziale, indipendente, caratterizzato da tre piani di cui due fuori terra ed uno interrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

A seguito di varie ricerche e dopo aver reperito il numero di telefono dell'esecutato (che non abita l'immobile), è stato possibile concordare con questi un accesso sui luoghi che è avvenuto con la piena collaborazione dello stesso.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Valmontone (RM) - Via Colle S. Stefano n. 69

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Riguardo la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa; non vi sono carenze e/o mancanze da segnalare.

Lo si deduce anche dalla lettura della relazione prodotta dal professionista delegato, Avv. Francesco Giallanella, appositamente nominato dal G.E..

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile è attualmente intestato all'esecutato; la quota di proprietà facente capo allo stesso e oggetto del pignoramento è pari al 100%.

## CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto confina con:

via Colle Santo Stefano, altre unità immobiliari appartenenti ad altri soggetti e distinte in catasto con le particelle N.73 sub 517 e 518, N. 73 sub 510, N. 1257, N. 72, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	169,32 mq	222,00 mq	1	222,00 mq	0,00 m	Terra e Primo
Porticati	61,51 mq	61,51 mq	0,4	24,60 mq	0,00 m	Terra e Primo
Garage e Magazzino	90,05 mq	114,90 mq	0,6	68,94 mq	0,00 m	Seminterrato
Giardino	932,00 mq	932,00 mq	0,01	9,32 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>324,86 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>324,86 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è così caratterizzato:

- al piano seminterrato si trovano due vani ad uso magazzino e garage (per una superficie totale calpestabile di circa mq 90);

- ai piani terra e primo si trova l'abitazione che si sviluppa su due livelli comunicanti tra loro a mezzo di una scala interna;

- al piano terra si trovano l'ingresso con il vano scala, un soggiorno, la cucina, un bagno, una cameretta e due porticati (uno anteriore ed uno posteriore);

- al piano primo si trovano un disimpegno col vano scala, un bagno, quattro camere da letto ed una terrazza porticata;

il tutto per una superficie totale calpestabile di circa mq 169.

All'interno del lotto si trova anche un secondo corpo di fabbrica che però, per le sue caratteristiche precarie e per il fatto che è completamente abusivo, non verrà preso in considerazione all'interno del presente elaborato.

Infatti, si tratta di un manufatto realizzato in legname, con alcuni inserti in muratura, fatiscente e che non fornisce alcuna sicurezza dal punto di vista statico/sismico (vedere fotografie presenti nell'apposito allegato).

Completa il tutto un'area esterna della superficie scoperta di mq 932 circa ad uso giardino ed aree di manovra e parcheggio.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1997 al 02/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 73, Sub. 507 - Categoria A7 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 194 mq Rendita € 75.919,00 Piano T-1
Dal 03/10/1997 al 02/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 73, Sub. 506 - Categoria C6 Cl.1, Cons. 90 Superficie catastale 105 mq Rendita € 17.198,00 Piano S1
Dal 08/08/2008 al 02/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 73, Sub. 516 - Categoria C2 Cl.4, Cons. 40 Superficie catastale 47 mq Rendita € 4.751,00 Piano T

I dati catastali indicati nel pignoramento identificano correttamente gli immobili e ne consentono la loro univoca identificazione.

Infatti, col già citato atto di donazione redatto dal notaio Giorgio Giorgi il 14/12/2003 repertorio n. 86031/17067 il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esecutato, riceveva i beni censiti in Catasto al foglio 23 part.73 sub 506 (Garage), 507 (abitazione) e 509 (area esterna).

Alcuni anni dopo, su porzione dell'area esterna (sub 509), lo stesso esecutato realizzava senza alcun titolo abilitativo, un secondo corpo di fabbrica ad uso magazzino.

Procedendo al suo accatastamento, a quest'ultimo vennero assegnati i seguenti dati censuari: foglio 23 part.73 sub 516.

In risposta all'interrogativo posto dal Custode nominato nella sua relazione preliminare, si evidenzia il fatto che il sub 516, essendo stato realizzato personalmente dall'esecutato dopo aver acquisito la proprietà dei beni, non poteva comparire nell'atto di donazione.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	73	506		C6	1	90	105 mq	17198 €	S1	
	23	73	507		A7	2	7 vani	194 mq	75919 €	T-1	
	23	73	516		C2	4	40	47 mq	4751 €	T	

### *Corrispondenza catastale*

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

I dati catastali indicati nel pignoramento identificano correttamente gli immobili e ne consentono la loro univoca identificazione.

Le planimetrie catastali depositate al catasto rappresentano la situazione dello stato di fatto delle unità immobiliari.

Vedere le visure catastali storiche e le planimetrie catastali aggiornate inserite nell'allegato appositamente predisposto.

## PRECISAZIONI

L'accesso all'immobile avviene direttamente dall'adiacente strada pubblica denominata via Colle S. Stefano, al civico n. 69.

## PATTI

Nulla da osservare.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta complessivamente, sia internamente che esternamente in buono stato di manutenzione.

Si evidenziano però alcuni punti che manifestano la necessità di interventi di manutenzione quali:

- tracce di infiltrazioni sul soffitto del bagno del piano terra;
- alcuni lavori ancora da completare (ringhiera della scala al piano terra e sistemazioni esterne).

Quanto sopra può essere riscontrato dalle fotografie riportate nell'apposito allegato.

## PARTI COMUNI

Trattandosi di una unità autonoma non sono presenti parti comuni; tutto è ad uso esclusivo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è avuta notizia dell'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ad uso residenziale è costruito con struttura portante in cemento armato intelaiato, solai prefabbricati gettati in opera e tamponature esterne a cassa vuota in laterizi forati.

La copertura è a falde inclinate.

Il Tutto in buono stato manutentivo.

Come avuto modo di riferire, all'interno del lotto, insiste un altro corpo di fabbrica fatiscente, realizzato in legname e qualche inserto in muratura che si presenta in condizioni statiche precarie, realizzato in assenza di alcun titolo abitativo e non regolarizzabile per il quale se ne consiglia la demolizione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile, al momento dei sopralluoghi era a completa disposizione dell'esecutato, anche se non abitato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con atto notarile redatto dal notaio Giorgio Giorgi di Roma il 14/12/2003 repertorio N. 86031/17067 trascritto a Velletri il 24/12/2003 (Reg. Gen n. 6325 e Reg. Part. n. 4367) il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* donava al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in regime di separazione dei beni, la metà della piena proprietà e la metà della nuda proprietà dei beni censiti in Catasto al foglio 23 part.73 sub 506 (garage), 507 (abitazione) e 509 (area esterna).

La metà dell'usufrutto restante apparteneva alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Alla morte di quest'ultima, con la riunione di usufrutto, l'esecutato, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è divenuto unico proprietario di tutti i beni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 24/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a Velletri il 08/07/2019 Reg. gen. 3368 - Reg. part. 541 - Importo: € 196.601,30  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Velletri il 04/05/2023 Reg. gen. 2604 - Reg. part. 281 - Importo: € 15.880,68  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Velletri il 20/06/2023  
Reg. gen. 3508 - Reg. part. 2454 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Oneri di cancellazione*

Le formalità pregiudizievoli, ad oggi presenti riguardano esclusivamente la presente procedura giudiziaria.

Per completezza, si riportano tutte le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/2019 - Registro Particolare 541 Registro Generale 3368 - AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 14643/9719 del 04/07/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/2023 - Registro Particolare 281 Registro Generale 2604 - TRIBUNALE Repertorio 364/2023 del 02/02/2023 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

TRASCRIZIONE CONTRO del 20/06/2023 - Registro Particolare 2454 Registro Generale 3508 - TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 3123 del 06/06/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è collocato il bene oggetto della procedura, riguardo al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune di Valmontone è collocata in zona E - Agricola.

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.G. per tale zona prescrivono quanto segue:

### Zona E Agricola

La zona comprende tutto il territorio comunale destinato all'agricoltura e di cui s'intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale e potenziare determinate attività quali la Zootecnia ecc..

Un successivo studio sulle necessità di tali attività in rapporto allo sviluppo economico del Comprensorio di cui fa parte il Comune permetterà di precisare le eventuali localizzazioni per un centro zootecnico nell'ambito delle indicazioni fornite dal P.R.G.

Nella zona è consentita l'edificazione delle costruzioni che sono necessarie alla conduzione del fondo (Abitazioni, Stalle, Silos, Depositi, ecc.), alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, agli allevamenti anche industriali degli animali di consumo.

Sono consentite altresì abitazioni di tipo residenziale anche isolate.

Infine un particolare posto occupano quelle aree di cui si intende salvaguardare il patrimonio boschivo e potenziare il rimboschimento.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

E' doveroso premettere che presso il Comune le modalità di ricerca delle pratiche edilizie può avvenire solo in base agli estremi del titolo autorizzativo rilasciato per l'edificazione dell'immobile oppure in base al nominativo a cui il titolo autorizzativo è stato rilasciato.

In caso di sanatoria edilizia, qualora non sia ancora stato rilasciato alcun titolo autorizzativo, la ricerca può avvenire solo in base al nominativo di chi ha fatto domanda di condono.

Questo comporta che, se alla richiesta di accesso agli atti, non vengono fornite specificamente tali informazioni, la relativa pratica edilizia giacente presso gli archivi comunali potrebbe non essere reperita.

Ciò significa che potrebbero esistere ulteriori pratiche edilizie oltre quelle reperite che contengano informazioni diverse o aggiuntive rispetto a quelle fornite.

Conseguentemente, quanto qui riferito dallo scrivente, è basato solo sulla documentazione messa a disposizione dagli Uffici comunali.

Nel caso specifico, i dati forniti agli uffici per la ricerca delle pratiche edilizie sono stati desunti dai documenti agli atti e da quelli reperiti in corso.

È stato quindi effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Valmontone fornendo i dati posseduti da cui è emerso che per la realizzazione del fabbricato ad uso residenziale sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria N. 121 del 24/05/2002 (Pratica Edilizia N. 433/95) rilasciato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- Permesso di Costruire N. 200 del 28/06/2007 (Pratica Edilizia N. 8/2007) rilasciato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la realizzazione di modifiche di una parte della copertura.

Per il fabbricato secondario ad uso deposito/magazzino non sono stati reperiti titoli abilitativi.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non si è venuti a conoscenza dell'esistenza delle certificazioni di conformità degli impianti (elettrico, termico, idrico, di riscaldamento, ecc.).

Non è stata acquisita la certificazione energetica (APE) degli immobili.

Anche se questa è necessaria ai fini della redazione dell'atto di assegnazione non è stata redatta dallo scrivente in questa sede.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità in esame non è compresa in un condominio.

Non si è pertanto venuti a conoscenza dell'esistenza di vincoli né oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Trattandosi di una sola unità immobiliare non divisibile senza alterarne o comprometterne le regolari condizioni di utilizzabilità, la vendita può avvenire in un unico lotto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Valmontone (RM) - Via Colle S. Stefano n. 69

Trattasi di un lotto di terreno con sovrastante villino ad uso residenziale, indipendente, caratterizzato da tre piani di cui due fuori terra ed uno interrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 73, Sub. 506, Categoria C6 - Fg. 23, Part. 73, Sub. 507, Categoria A7 - Fg. 23, Part. 73, Sub. 516, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 471.047,00

Nella effettuazione della stima dell'unità da in oggetto, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, della sua collocazione, della vicinanza con servizi e strutture varie, nonché dello stato manutentivo così come descritto in relazione.

Per l'effettuazione della stima, si è dapprima quantificato il prezzo base al metro quadrato; per fare ciò si è tenuto conto:

a) dei valori pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dall'Agenzia delle Entrate) aggiornati al secondo semestre del 2023, da cui si evince che i prezzi delle abitazioni civili ubicate in zona oscillano da un minimo di € 1.100,00 ad un massimo di € 1.650,00 al metro quadrato di superficie lorda;

b) dei prezzi di immobili presenti in zona secondo le richieste dei privati in regime di libero mercato dai quali si è appreso che oscillano da un minimo di € 1.100,00 ad un massimo di € 1.550,00 (con punte che arrivano anche a 1.750,00 €/mq; in zona non sono state reperite offerte per box e garages).

In definitiva, sulla base delle caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del bene da stimare indicate in perizia nonché dall'esito delle suddette ricerche, si è stabilito e ritenuto congruo e, pertanto utilizzato a base della stima, un valore di 1.450,00 €/mq di superficie lorda.

Essendo pressoché nullo un mercato di Box e garages nella zona, si è deciso di ragguagliare le relative superfici apportando un coefficiente correttivo che ne ha comportato l'equiparazione alle destinazioni d'uso abitative.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Valmontone (RM) - Via Colle S. Stefano n. 69	324,86 mq	1.450,00 €/mq	€ 471.047,00	100,00%	€ 471.047,00
				Valore di stima:	€ 471.047,00

Valore di stima: € 471.047,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamenti	47,00	€

***Valore finale di stima: € 471.000,00***

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come evidenziato nel corpo della presente relazione, esistono fattori critici che di seguito si ritiene dover riepilogare per meglio evidenziarli:

- 1) in risposta all'interrogativo posto dal Custode nominato nella sua relazione preliminare, si evidenzia il fatto che il sub 516, essendo stato realizzato personalmente dall'esecutato dopo aver acquisito la proprietà dei beni, non poteva comparire nell'atto di donazione;
- 2) come avuto modo di riferire, all'interno del lotto, insiste un altro corpo di fabbrica fatiscente, realizzato in legname e qualche inserto in muratura che si presenta in condizioni statiche precarie, realizzato in assenza di alcun titolo abitativo e non regolarizzabile per il quale se ne consiglia la demolizione.
- 3) non è stato reperito nulla relativamente alla Certificazione Energetica (APE) e lo scrivente non ha provveduto a redigerla; tale documento sarà però indispensabile al momento dell'assegnazione del bene;
- 4) un aspetto che si vuole evidenziare e che non è stato possibile trattare in risposta dei quesiti specifici è la presenza di rifiuti speciali (guaine bituminose) riscontrata all'interno del giardino (vedere fotografie nell'allegato specifico); si tratta di materiali non pericolosi in sé stessi ma che richiedono la necessità di essere smaltiti in discariche autorizzate e per le quali non è stato possibile quantificarne l'entità.

Per il resto nulla da osservare.

In finale, assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lanuvio, li 01/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Mosconi Paolo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visure catastali ed ipotecarie (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Varie (Aggiornamento al 02/05/2024)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Valmontone (RM) - Via Colle S. Stefano n. 69

Trattasi di un lotto di terreno con sovrastante villino ad uso residenziale, indipendente, caratterizzato da tre piani di cui due fuori terra ed uno interrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 73, Sub. 506, Categoria C6 - Fg. 23, Part. 73, Sub. 507, Categoria A7 - Fg. 23, Part. 73, Sub. 516, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'area ove è collocato il bene oggetto della procedura, riguardo al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune di Valmontone è collocata in zona E - Agricola. Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.G. per tale zona prescrivono quanto segue: Zona E Agricola La zona comprende tutto il territorio comunale destinato all'agricoltura e di cui s'intende conservare l'attuale valore morfologico ambientale e potenziare determinate attività quali la Zootecnia ecc.. Un successivo studio sulle necessità di tali attività in rapporto allo sviluppo economico del Comprensorio di cui fa parte il Comune permetterà di precisare le eventuali localizzazioni per un centro zootecnico nell'ambito delle indicazioni fornite dal P.R.G. Nella zona è consentita l'edificazione delle costruzioni che sono necessarie alla conduzione del fondo (Abitazioni, Stalle, Silos, Depositi, ecc.), alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, agli allevamenti anche industriali degli animali di consumo. Sono consentite altresì abitazioni di tipo residenziale anche isolate. Infine un particolare posto occupano quelle aree di cui si intende salvaguardare il patrimonio boschivo e potenziare il rimboschimento.

## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 241/2023 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta	
<b>Ubicazione:</b>	Valmontone (RM) - Via Colle S. Stefano n. 69
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà
	<b>Quota</b> 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 73, Sub. 506, Categoria C6 - Fg. 23, Part. 73, Sub. 507, Categoria A7 - Fg. 23, Part. 73, Sub. 516, Categoria C2
	<b>Superficie</b> 324,86 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta complessivamente, sia internamente che esternamente in buono stato di manutenzione. Si evidenziano però alcuni punti che manifestano la necessità di interventi di manutenzione quali: - tracce di infiltrazioni sul soffitto del bagno del piano terra; - alcuni lavori ancora da completare (ringhiera della scala al piano terra e sistemazioni esterne). Quanto sopra può essere riscontrato dalle fotografie riportate nell'apposito allegato.
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un lotto di terreno con sovrastante villino ad uso residenziale, indipendente, caratterizzato da tre piani di cui due fuori terra ed uno interrato.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero