

**TRIBUNALE DI VELLETRI**

Esecuzione Immobiliare - **R.G.E. N. 169/2024**

Giudice: Dott.ssa **RAFFAELLA CALVANESE**

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

o o o o o o o o o o

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mosconi Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 169/2024  
del R.G.E.

contro

\*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\*

*e*

\*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\*

## SOMMARIO

---

---

1. Incarico.....	13
2. Premessa Generale.....	13
2.1. immobili sottoposti a pignoramento.....	13
2.2. Completezza della documentazione ex art. 567.....	16
2.3. Regolarità edilizia.....	16
2.4. Normativa urbanistica.....	17
2.4.1. immobili di via Fontana delle Rose (Lotti 1, 2 e 3).....	17
2.4.2. immobili di via della Pallade (Lotti 4, 5 e 6).....	18
2.5. Varie.....	19
3. Descrizione dei Beni.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana delle Rose n. 65, interno 2, piano Primo.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana delle Rose n. 65, interno 4, piano Secondo.....	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana delle Rose n. 65, interno 6, piano Terzo.....	23
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Velletri (RM) - Via della Pallade 4-6, piano Terra e Primo.....	24
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade 4-6.....	25
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade 4-6.....	25
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade 4-6.....	25
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade 4-6.....	25
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, interno 1, piano Terra e Primo.....	26
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, interno 2, piano Terra.....	27
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra.....	28
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra.....	29
Bene N° 13 - Stalla/Pollaio ubicata a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra.....	30
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade 2.....	31
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade 2.....	31
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade 2.....	31
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade 2.....	31
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade 2.....	31
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade 2.....	31
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade 2.....	31

---

Bene N° 21 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade 2.....	31
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade 2.....	31
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade 2.....	32
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade 2.....	32
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade 2.....	32
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade 2.....	32
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade 2.....	32
4. Formazione dei Lotti.....	33
4.1. Lotto 1.....	33
4.1.1. Titolarità.....	33
4.1.2. Confini.....	33
4.1.3. Consistenza.....	34
4.1.4. Cronistoria Dati Catastali.....	34
4.1.5. Dati Catastali.....	34
4.1.6. Precisazioni.....	35
4.1.7. Patti.....	35
4.1.8. Stato conservativo.....	35
4.1.9. Parti Comuni.....	35
4.1.10. Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
4.1.11. Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
4.1.12. Stato di occupazione.....	36
4.1.13. Provenienze Ventennali.....	37
4.1.14. Formalità pregiudizievoli.....	38
4.1.15. Regolarità edilizia.....	38
4.1.16. Vincoli od oneri condominiali.....	39
4.2. Lotto 2.....	40
4.2.1. Titolarità.....	40
4.2.2. Confini.....	40
4.2.3. Consistenza.....	40
4.2.4. Cronistoria Dati Catastali.....	41
4.2.5. Dati Catastali.....	41
4.2.6. Precisazioni.....	41
4.2.7. Patti.....	42
4.2.8. Stato conservativo.....	42
4.2.9. Parti Comuni.....	42

4.2.10. Servitù, censo, livello, usi civici.....	42
4.2.11. Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42
4.2.12. Stato di occupazione.....	42
4.2.13. Provenienze Ventennali.....	43
4.2.14. Formalità pregiudizievoli.....	44
4.2.15. Regolarità edilizia.....	44
4.2.16. Vincoli od oneri condominiali.....	45
4.3. Lotto 3.....	46
4.3.1. Titolarità.....	46
4.3.2. Confini.....	46
4.3.3. Consistenza.....	46
4.3.4. Cronistoria Dati Catastali.....	47
4.3.5. Dati Catastali.....	47
4.3.6. Precisazioni.....	48
4.3.7. Patti.....	48
4.3.8. Stato conservativo.....	48
4.3.9. Parti Comuni.....	48
4.3.10. Servitù, censo, livello, usi civici.....	48
4.3.11. Caratteristiche costruttive prevalenti.....	48
4.3.12. Stato di occupazione.....	48
4.3.13. Provenienze Ventennali.....	49
4.3.14. Formalità pregiudizievoli.....	50
4.3.15. Regolarità edilizia.....	50
4.3.16. Vincoli od oneri condominiali.....	51
4.4. Lotto 4.....	52
4.4.1. Titolarità.....	53
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Velletri (RM) - Via della Pallade 6, piano Terra e Primo.....	53
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	53
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	53
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	54
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	54
4.4.2. Confini Lotto.....	54
4.4.3. Consistenza.....	55
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Velletri (RM) - Via della Pallade 6, piani Terra e Primo .....	55
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	55

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	56
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	56
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	56
4.4.4. Cronistoria Dati Catastali.....	57
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Velletri (RM) - Via della Pallade 6, piani Terra e Primo .....	57
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	57
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	59
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	60
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	61
4.4.5. Dati Catastali.....	62
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Velletri (RM) - Via della Pallade 6, piani Terra e Primo .....	62
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	63
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	63
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	64
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	64
4.4.6. Precisazioni.....	65
Beni N° 4, 5, 6, 7 e 8 - Terreni con casa colonica ubicata a Velletri (RM) - Via della Pallade 6, piani Terra e Primo.....	65
4.4.7. Patti.....	65
Beni N° 4, 5, 6, 7 e 8 - Terreni con casa colonica ubicata a Velletri (RM) - Via della Pallade 6, piani Terra e Primo.....	65
4.4.8. Stato conservativo.....	65
Bene N° 4 - Casa Colonica ubicata a Velletri (RM) - Via della Pallade 6, piani Terra e Primo.....	65
Beni N° 5, 6, 7 e 8 - Terreni ubicati a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	65
4.4.9. Parti Comuni.....	66
Beni N° 4, 5, 6, 7 e 8 - Terreni CON Casa colonica ubicata a Velletri (RM) - Via della Pallade 6, piani Terra e Primo.....	66
4.4.10. Servitù, censo, livello, usi civici.....	66
Beni N° 4, 5, 6, 7 e 8 - Terreni CON Casa colonica ubicata a Velletri (RM) - Via della Pallade 6, piani Terra e Primo.....	66
4.4.11. Caratteristiche costruttive prevalenti.....	66
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Velletri (RM) - Via della Pallade 6, piani Terra e Primo .....	66
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	66
Beni N° 6, 7 e 8 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	67
4.4.12. Stato di occupazione.....	67
Beni N° 4, 5, 6, 7 E 8 - Terreni con Casa Colonica ubicata a Velletri (RM) - Via della Pallade 6, piani Terra e Primo.....	67
4.4.13. Provenienze Ventennali.....	68
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Velletri (RM) - Via della Pallade 6, piani Terra e Primo .....	68

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	70
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	72
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	74
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	76
4.4.14. Formalità pregiudizievoli.....	78
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Velletri (RM) - Via della Pallade 6, piani Terra e Primo .....	78
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	78
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	79
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	79
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	80
4.4.15. Regolarità edilizia.....	80
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Velletri (RM) - Via della Pallade 6, piani Terra e primo .....	80
Beni NN° 5, 6, 7 e 8 - Terreni ubicati a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	81
4.4.16. Vincoli od oneri condominiali.....	81
Beni N° 4, 5, 6, 7 E 8 - Terreni con Casa Colonica ubicata a Velletri (RM) - Via della Pallade 6, piani Terra e primo.....	81
4.5. Lotto 5.....	82
4.5.1. Titolarità.....	83
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, interno 1, piani Terra e Primo.....	83
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, interno 2, piano Terra.....	83
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra.....	83
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra.....	84
Bene N° 13 - Stalla ubicata a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra	84
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade 2.....	85
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	85
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	85
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	86
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	86
4.5.2. Confini lotto.....	87
4.5.3. Consistenza.....	87
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, interno 1, piani Terra e Primo.....	87
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, interno 2, piano Terra.....	87
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra.....	88
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra.....	88
Bene N° 13 - Stalla ubicata a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra	88
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade 2.....	89
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	89
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	89
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	90

Bene N° 27 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	90
4.5.4. Cronistoria Dati Catastali.....	91
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, interno 1, piani Terra e Primo.....	91
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, interno 2, piano Terra.....	92
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra.....	93
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra.....	94
Bene N° 13 - Stalla ubicata a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra	95
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade 2.....	96
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	97
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	98
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	99
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	100
4.5.5. Dati Catastali.....	101
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, interno 1, piani Terra e Primo.....	101
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, interno 2, piano Terra.....	101
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra....	102
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra....	102
Bene N° 13 - Stalla ubicata a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra	103
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade 2.....	104
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	104
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	105
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	105
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	105
4.5.6. Precisazioni.....	106
Beni NN° 9, 10, 11, 12, 13 e 14 - Terreni e Fabbricati ubicati a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2.....	106
Beni NN° 24, 25, 26 e 27 - Terreni ubicati a Velletri (RM) - Via della Pallade...	106
4.5.7. Patti.....	107
Beni NN° 9, 10, 11, 12, 13, 14, 24, 25, 26 e 27 - Terreni e Fabbricati ubicati a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2.....	107
4.5.8. Stato conservativo.....	107
Beni NN° 9 e 10 - Appartamenti ubicati a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piani Terra e Primo.....	107
Beni NN° 11, 12 e 13 - Locali ubicati a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2.	107
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade 2.....	107
Beni NN° 24, 25, 26 e 27 - Terreni ubicati a Velletri (RM) - Via della Pallade...	107
4.5.9. Parti Comuni.....	108
Beni NN° 9, 10, 11, 12, 13 e 14 - Terreni e Fabbricati ubicati a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2.....	108
Beni N° 24, 25, 26 e 27 - Terreni ubicati a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	108
4.5.10. Servitù, censo, livello, usi civici.....	108

Beni NN° 9, 10, 11, 12, 13, 14, 24, 25, 26 e 27 - terreni e fabbricati ubicati a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2.....	108
4.5.11. Caratteristiche costruttive prevalenti.....	108
Beni NN° 9 e 10 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, interno 1, piani Terra e Primo.....	108
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra....	109
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra....	109
Bene N° 13 - Stalla ubicata a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra	109
Beni N° 14, 24, 25, 26 e 27 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade	2109
4.5.12. Stato di occupazione.....	110
Beni NN° 9, 10, 11, 12, 13 e 14- Terreni e Fabbricati ubicati a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2.....	110
Beni N° 24, 25, 26 e 27 - Terreni ubicati a Velletri (RM) - Via della Pallade 2...	110
4.5.13. Provenienze Ventennali.....	111
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, interno 1, piani Terra e Primo.....	111
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, interno 2, piano Terra.....	113
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra....	115
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra....	117
Bene N° 13 - Stalla ubicata a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra	119
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade 2.....	121
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	123
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	125
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	127
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	129
4.5.14. Formalità pregiudizievoli.....	131
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, interno 1, piani Terra e Primo.....	131
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, interno 2, piano Terra.....	131
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra....	132
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra....	132
Bene N° 13 - Stalla ubicata a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra	133
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade 2.....	133
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	134
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	134
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	135
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	135
4.5.15. Regolarità edilizia.....	136
Beni NN° 9 e 10 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, interno 1, piani Terra e Primo.....	136
Beni N° 11, 12 e 13 - Locali ubicati a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2.....	137
Beni NN° 14, 24, 25, 26 e 27 - Terreni ubicati a Velletri (RM) - Via della Pallade	2138
4.5.16. Vincoli od oneri condominiali.....	139

Beni NN° 9, 10, 11, 12, 13, 14, 24, 25, 26 e 27 - terreni, magazzini ed abitazione ubicati a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2.....	139
4.6. Lotto 6.....	140
4.6.1. Titolarità.....	141
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	141
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	141
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	141
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	142
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	142
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	142
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	143
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	143
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	144
4.6.2. Confini Lotto.....	144
4.6.3. Consistenza.....	144
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	144
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	145
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	145
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	145
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	146
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	146
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	146
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	147
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	147
4.6.4. Cronistoria Dati Catastali.....	148
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	148
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	149
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	150
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	151
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	152
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	153
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	154
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	155
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	156
4.6.5 Dati Catastali.....	157
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	157
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	157
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	157
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	157
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	158
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	158
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	158
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	158
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	159
4.6.6. Precisazioni.....	159

---

Beni NN° 15, 16, 17, 18 e 19 - Terreni ubicati a Velletri (RM) - Via della Pallade	159
Beni NN° 20, 21, 22 e 23 - Terreni ubicati a Velletri (RM) - Via della Pallade...	160
4.6.7. Patti.....	160
Beni NN° 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23 - Terreni ubicati a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	160
4.6.8. Stato conservativo.....	160
Beni NN° 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23 - Terreni ubicati a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	160
4.6.9. Parti Comuni.....	160
Beni NN° 15, 16, 17, 18 e 19 - Terreni ubicati a Velletri (RM) - Via della Pallade	160
Beni NN° 20, 21, 22 e 23 - Terreni ubicati a Velletri (RM) - Via della Pallade...	160
4.6.10. Servitù, censo, livello, usi civici.....	161
Beni NN° 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23 - Terreni ubicati a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	161
4.6.11. Caratteristiche costruttive prevalenti.....	161
Beni NN° 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23 - Terreni ubicati a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	161
4.6.12. Stato di occupazione.....	161
Beni NN° 15, 16, 17, 18 e 19 - Terreni ubicati a Velletri (RM) - Via della Pallade	161
Beni NN° 20, 21, 22 e 23 - Terreni ubicati a Velletri (RM) - Via della Pallade...	161
4.6.13. Provenienze Ventennali.....	162
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	162
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	164
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	166
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	168
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	170
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	172
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	174
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	176
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	178
4.6.14. Formalità pregiudizievoli.....	179
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	179
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	180
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	180
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	181
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	181
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	182
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	182
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	183
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	183
4.6.15. Regolarità edilizia.....	184
Beni NN° 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23 - Terreni ubicati a Velletri (RM) - Via della Pallade.....	184
4.6.16. Vincoli od oneri condominiali.....	184

Beni NN° 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23 - Terreni ubicati a Velletri (RM) - Via della Pallade.....		184
5. Stima / Formazione lotti.....		185
5.1. Immobili di Via Fontana delle Rose.....		185
5.1.1. Lotto 1.....		186
5.1.2. Lotto 2.....		187
5.1.3. Lotto 3.....		188
5.2. Immobili di Via della Pallade.....		189
5.2.1. Lotto 4.....		190
5.2.2. Lotto 5.....		194
5.2.3. Lotto 6.....		200
6. Riserve e Particolarità da Segnalare.....		205
7. Riepilogo bando d'asta.....		210
7.1. Lotto 1.....		210
7.2. Lotto 2.....		211
7.3. Lotto 3.....		212
7.4. Lotto 4.....		213
7.5. Lotto 5.....		216
7.6. Lotto 6.....		221
8. Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare.....		225
8.1. Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 139.500,00.....		225
8.2. Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 151.300,00.....		226
8.3. Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 140.200,00.....		227
8.4. Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 708.300,00.....		228
8.5. Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 313.300,00.....		231
8.6. Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 118.000,00.....		237

## 1. INCARICO

In data 31/05/2024, 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 10/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## 2. PREMESSA GENERALE

Gli immobili oggetto della presente procedura si suddividono in due gruppi:

- uno, collocato a ridosso del centro storico del Comune di Velletri, in via Fontana delle Rose N. 65,
- l'altro collocato nella prima periferia, in località Troncavia, in via della Pallade N. 2, 4 e 6.



Foto aerea tratta da Google

### 2.1. IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

Gli immobili sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

**A) a carico di \*\*\*\*\*omissis \*\*\*\*\***

per il diritto di nuda proprietà e per la quota di 1/1:

- 1) Abitazione sita in Via Fontana delle Rose n. 65, int. 2, piano I, censito al Foglio 64, particella 757, sub 3 ,cat. A/4, vani 5;
- 2) Abitazione sita in Via Fontana delle Rose n. 65, int. 4, piano II, censito al Foglio 64, particella 757, sub 5, cat. A/4, vani 5;
- 3) Abitazione sita in Via Fontana delle Rose n. 65, int. 6, piano III, censito al Foglio 64, particella 757, sub 7, cat. A/4, vani 5.

**B) a carico di \*\*\*\*\*omissis \*\*\*\*\***

per il diritto di piena proprietà e per la quota di 1/1:

- 1) Abitazione sita in Velletri Via della Pallade snc, foglio 68, particella 90, cat. A/7, vani 12;
- 2) Magazzino sito in Velletri Via della Pallade n. 2, piano T, foglio 68, particella 512, cat. C/2, mq 13;
- 3) Magazzino sito in Velletri Via della Pallade snc, piano T, foglio 68, particella 516, cat. C/2, mq. 28;
- 4) Abitazione sita in Velletri Via della Pallade n. 2, piano T, foglio 68, particella 515, sub 501, cat. A/3, vani 4,5;
- 5) Abitazione sita in Velletri Via della Pallade n. 2, piano T, foglio 68, particella 515, sub 502, cat. A/3, vani 2,5;
- 6) Magazzino sito in Velletri Via della Pallade n. 2, piano T, foglio 68, particella 514, sub 501, cat. C/2, mq. 36;
- 7) Terreno sito in Velletri foglio 68, particella 88, consistenza 60 are 70 centiare;
- 8) Terreno sito in Velletri foglio 68, particella 1043, consistenza 16 centiare;
- 9) Terreno sito in Velletri foglio 68, particella 1045, consistenza 10 are 51 centiare;
- 10) Terreno sito in Velletri foglio 68, particella 1159, consistenza 41 are 70 centiare;
- 11) Terreno sito in Velletri foglio 68, particella 1160, consistenza 13 are;
- 12) Terreno sito in Velletri foglio 68, particella 1168, consistenza 23 are 35 centiare;
- 13) Terreno sito in Velletri foglio 68, particella 1176, consistenza 9 are 53. centiare;
- 14) Terreno sito in Velletri foglio 68, particella 1244, consistenza 2 are 26 centiare;
- 15) Terreno sito in Velletri foglio 68, particella 1246, consistenza 01 centiare;
- 16) Terreno sito in Velletri foglio 68, particella 1247, consistenza 1 are 10 centiare;
- 17) Terreno sito in Velletri foglio 68, particella 1249, consistenza 22 are 89 centiare .

**C) a carico di \*\*\*\*\*omissis \*\*\*\*\***

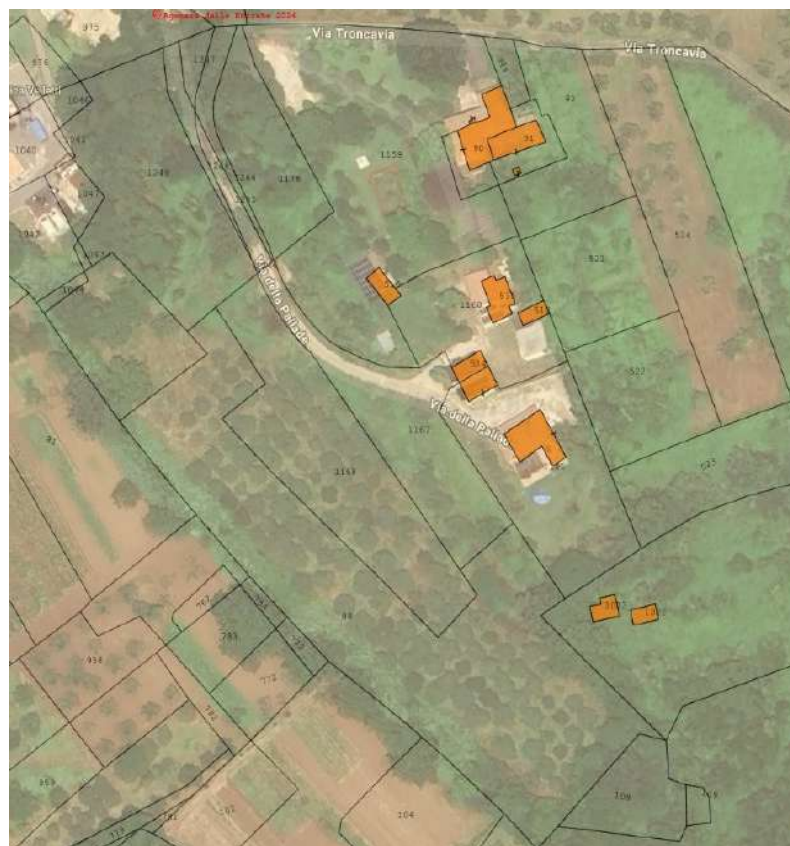
per il diritto di piena proprietà e per la quota di 1/2:

- 1) Catasto Terreni sito in Velletri foglio 68 particella 1167 cat. T consistenza 14 are 98 centiare
- 2) Catasto Terreni sito in Velletri foglio 68 particella 1245 cat. T consistenza 1 are 56 centiare
- 3) Catasto Terreni sito in Velletri foglio 68 particella 1248 cat. T consistenza 1 are 77 centiare.

Da porre in evidenza, come verrà indicato anche in seguito che, dall'esame delle iscrizioni e delle trascrizioni effettuate nell'ambito della presente procedura esecutiva non figurano i terreni ubicati in via della Pallade; le iscrizioni e le trascrizioni sono state effettuate per i soli fabbricati.



Estratto delle Mappe Catastali - Immobile di via Fontana delle Rose



Estratto delle Mappe Catastali - Immobili di via della Pallade

## 2.2. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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. Margherita Tribioli, appositamente nominato dal G.E.

A riguardo però è da far notare che, relativamente agli immobili di via della Pallade, dall'esame delle iscrizioni e delle trascrizioni effettuate nell'ambito della presente procedura esecutiva non figurano i terreni, le iscrizioni e le trascrizioni sono state effettuate per i soli fabbricati.

Questa situazione crea problemi sia ai fini della formazione dei lotti, sia ai fini dell'usufruità dei beni una volta assegnati.

Infatti, non avendo trascritto il pignoramento dei terreni, questi dovrebbero essere tenuti fuori dalla procedura ma, in tal caso, per accedere ai fabbricati residui, si dovranno attraversare aree rimaste di proprietà dell'esecutato.

Pertanto, delle due, una:

- o si costituiscono servitù di passaggio sui terreni che a questo punto si troverebbero esclusi dalla procedura;
- o si integrano le trascrizioni anche con i terreni pignorati.

Fatto notare ciò, io sottoscritto CTU, nel dubbio, ho ritenuto più coerente operare tenendo conto di quanto rappresentato nell'atto di pignoramento.

## 2.3. REGOLARITÀ EDILIZIA

Per la verifica della regolarità edilizia, si è reso necessario avanzare richiesta di accesso agli atti al Comune di Velletri.

A riguardo è doveroso premettere che presso il Comune le modalità di ricerca delle pratiche edilizie presso il comune di Velletri 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.

Non si risponde pertanto per eventuali omissioni da parte degli uffici comunali o per eventuale documentazione non messa a disposizione.

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 con le visure catastali ed ipotecarie.

È stato quindi effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Velletri fornendo i dati posseduti; dai documenti messi a disposizione è emerso che quanto verrà riportato per ogni singolo bene.

## 2.4. NORMATIVA URBANISTICA

### 2.4.1. IMMOBILI DI VIA FONTANA DELLE ROSE (LOTTI 1, 2 E 3)

L'area ove è collocato il bene oggetto della procedura, riguardo al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune di Velletri è collocata in zona B3.

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.G. per tale zona prescrivono quanto segue: Art. 15. La zona B comprende le aree già completamente o parzialmente edificate e dotate delle relative infrastrutture. In tale zona non è ammesso l'incremento della cubatura e delle superfici lorde salvo quanto previsto per le sottozone B2, B3 e B4 e salvo l'aggiunta dei volumi tecnici strettamente indispensabili e quanto previsto dall'art. 8 comma 12.

I volumi e le superfici lorde situati parzialmente o totalmente entro terra potranno essere destinati soltanto a cantine (a servizio di appartamenti o negozi), autorimesse, parcheggi anche ad uso pubblico, o impianti tecnici ad uso condominiale. Sulle aree inedificate sono consentite nuove costruzioni soltanto nelle sottozone B2, B3 e B4.

Nella zona B dovrà essere garantito il mantenimento delle attuali destinazioni residenziali, salvo quanto più avanti specificato per alcune particolari destinazione d'uso e salvo la possibilità di incrementare la quota di cubatura con destinazione non residenziale, qualora essa sia inferiore al 20% dell'intera cubatura edificabile, senza superare, comunque, tale limite massimo.

#### ART. 15.2 - Sottozona B2

In tale sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- a) ordinaria e straordinaria manutenzione;
- b) ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione con possibilità anche di ampliamenti e sopraelevazioni nel rispetto dei parametri di zona;
- c) costruzione di nuovi edifici sempre in conformità ai parametri urbanistici di zona;
- d) ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana per ambiti territoriali significativi, che tenda a costituire nuovi tessuti urbanistico-edilizi.

Gli interventi di cui alla lettera d) saranno attuati mediante strumentazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica e/o privata, piani particolareggiati di esecuzione o piani di lottizzazione, redatti secondo la vigente normativa. 10.

Qualora si predispongano piani di ristrutturazione urbanistica o riqualificazione urbana, questi dovranno tendere a realizzare compiuti isolati urbani, valorizzare gli spazi liberi e di vicinato come

spazi a spiccato carattere urbano, disciplinare la rete viaria e gli spazi per la sosta.

L'indice di fabbricabilità fondiario è di 3,00 mc/mq.

L'altezza massima è pari a quella dell'edificio più alto fra quelli costruiti nei lotti confinanti con medesima destinazione di PRG e comunque non potrà superare i m. 17,00.

Per gli interventi diretti, autorizzati mediante semplice concessione i distacchi dai confini debbono essere almeno di m. 5,00.

Fanno eccezione i distacchi sulle strade qualora gli edifici realizzati sui lotti confinanti risultino allineati in modo da non consentire di rispettare quanto previsto. In tal caso dovranno essere mantenuti gli allineamenti esistenti.

ART. 15.3 - Sottozona B3

In tale sottozona si applicano le norme di cui all'art. 15.2 (sottozona B2) salvo quanto previsto per l'indice di fabbricabilità fondiaria che è di 2 mc/mq e per l'altezza massima che, pur condizionata dagli edifici circostanti come all'articolo citato, non potrà superare i m. 14,00

Dal punto di vista paesaggistico, l'area ove è collocato l'edificio è Soggetta a vincolo paesaggistico denominato "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" e dal vincolo di rispetto del centro Storico (artt. 8 e 43 delle NTA del PTPR).

#### 2.4.2. IMMOBILI DI VIA DELLA PALLADE (LOTTI 4, 5 E 6)

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

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

Per tutte le zone agricole si applica, come normativa di carattere generale, quella prevista dalla L.R. n. 38/99 e dalla successiva L.R. n. 8/2003.

In particolare, per le zone boscate E1 trova applicazione la specifica normativa prevista dall'art. 10 della L.R. n. 24/98.

Per le zone E2 di salvaguardia paesistica ed ambientale, le previsioni di tutela previste dal P.T.P. n. 9 e le misure di salvaguardia contenute nell'art. 8 della legge n. 29/77 fino all'approvazione da parte della Regione, del Piano d'assetto del Parco".

Nelle zone agricole è possibile la realizzazione di serre secondo le modalità stabilite dalla L.R.:n. 34/96 come previsto dalla specifica variante approvata dall'A.C. con Deliberazione Consiliare n. 19 del 18.03.03.

Dal punto di vista paesaggistico, l'area ove sono collocati gli immobili, non soggetta a vincoli paesaggistici ma, su parte dei lotti N. 5 e 6 grava il vincolo di rispetto di Punti Archeologici (art. 41 delle NTA del PTPR); più precisamente, sulle particelle N. 1076 (Bene N. 6), 1244 (Bene N. 7), 1247 (Bene N. 8), 1248 (Bene N. 20/24), 1245 (Bene N. 21/25), 1249 (Bene N. 18) e N. 1043 (Bene N. 19).

## 2.5. VARIE

Nella determinazione della consistenza per omogeneizzare tra loro le diverse destinazioni d'uso, alle superfici con destinazione secondaria (quali le superfici a magazzino, a terrazzo, a porticato ecc. e quindi, più in generale le superfici non residenziali) verranno applicati opportuni coefficienti correttivi.

La vendita dei beni trattati nella presente relazione non è soggetta IVA.

Per nessuno dei beni in esame è stato necessario effettuare un accesso forzoso.

Non avendo recapiti dell'esecutato, lo scrivente CTU si è recato più volte presso gli immobili oggetto della procedura con la speranza di reperire qualche abitante, finché non è stato possibile reperire l'interessato con cui poi prendere accordi per l'effettuazione degli accessi successivi.

Nell'ambito della proprietà ubicata in via della Pallade sono stati rinvenute delle tettoie in legno realizzate in assenza di alcun titolo abilitativo e quindi abusive nonché suscettibili di demolizione.

Considerata l'irregolarità, la loro consistenza e lo stato manutentivo, queste non sono state prese in considerazione nella determinazione del valore di beni.

Lo stesso dicasi della tettoia ubicata in adiacenza del civico N. 6, utilizzata come rimessa coperta per le automobili, anche se la stessa è realizzata in travi di legno lamellare e si presenta in ottimo stato di manutenzione.

Per gli immobili di via delle Pallade, in occasione della presentazione di un progetto di ampliamento effettuato in applicazione dalla L.R. 21/2009 (cd Piano casa), è stato redatto, su richiesta del Comune di Velletri, un atto di vincolo urbanistico a favore del Comune ed a carico dell'allora particella N. 1105, oggi particelle NN. 516, 1159, 1160, 1167 e 1168.

### **3. DESCRIZIONE DEI BENI**

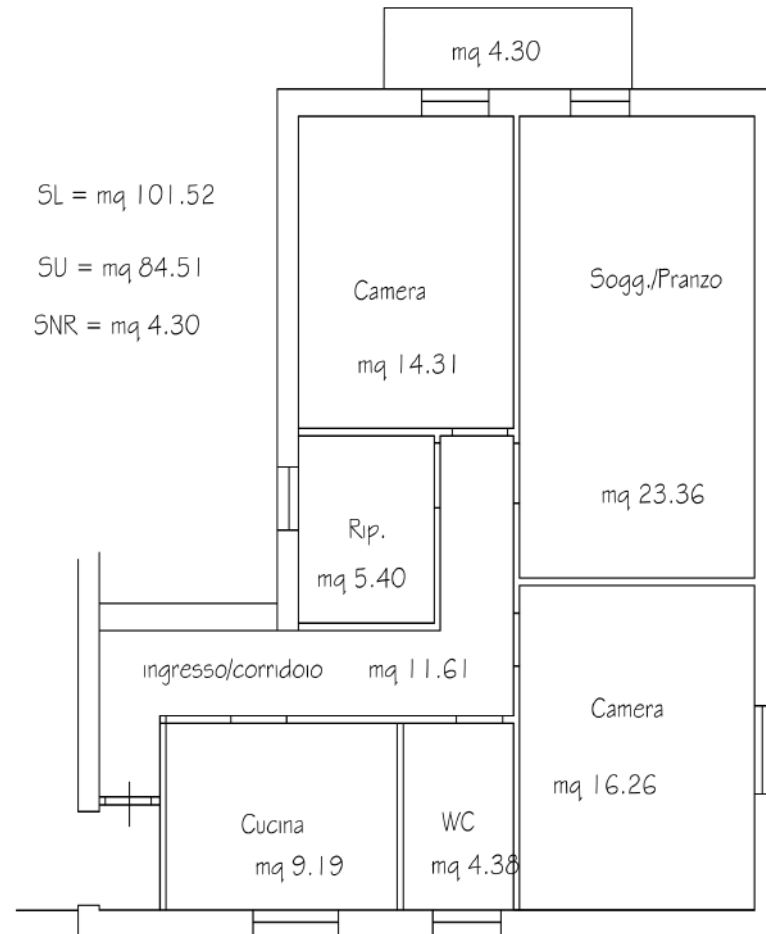
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana delle Rose n. 65, interno 2, piano Primo
- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana delle Rose n. 65, interno 4, piano Secondo
- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana delle Rose n. 65, interno 6, piano Terzo
- Bene N° 4** - Casa colonica ubicata a Velletri (RM) - Via della Pallade 6, piano Terra e Primo
- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade
- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade
- Bene N° 7** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade
- Bene N° 8** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade
- Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, interno 1, piano Terra e Primo
- Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, interno 2, piano Terra
- Bene N° 11** - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra
- Bene N° 12** - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra
- Bene N° 13** - Stalla ubicata a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra
- Bene N° 14** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade
- Bene N° 15** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade
- Bene N° 16** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade
- Bene N° 17** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade
- Bene N° 18** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade
- Bene N° 19** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade
- Bene N° 20** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade
- Bene N° 21** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade
- Bene N° 22** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade
- Bene N° 23** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade
- Bene N° 24** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade
- Bene N° 25** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade
- Bene N° 26** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade
- Bene N° 27** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA DELLE ROSE N. 65, INTERNO 2, PIANO PRIMO**

Trattasi di un appartamento collocato in una palazzina caratterizzata da nove unità abitative e composta da un ingresso/corridoio, due camere da letto, soggiorno/pranzo, cucina abitabile, bagno, ripostiglio ed un balcone.

Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 84.51, una superficie lorda di mq 103.48 ed una superficie balconata di mq 4.30.

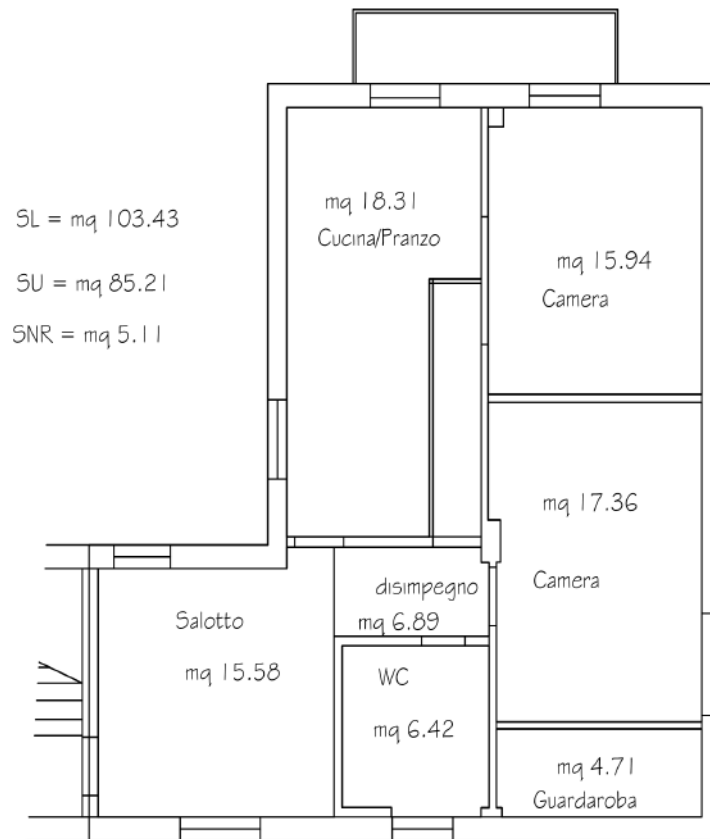


Appartamento Piano Primo, Int. 2

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA DELLE ROSE N. 65, INTERNO 4, PIANO SECONDO**

Trattasi di un appartamento collocato in una palazzina caratterizzata da nove unità abitative e composta da un Salotto, disimpegno, due camere da letto di cui una con cabina armadio/Guardaroba annessa, Cucina/Pranzo, bagno, ripostiglio ed un balcone.

Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 85.21, una superficie lorda di mq 103.43 ed una superficie balconata di mq 5.11.

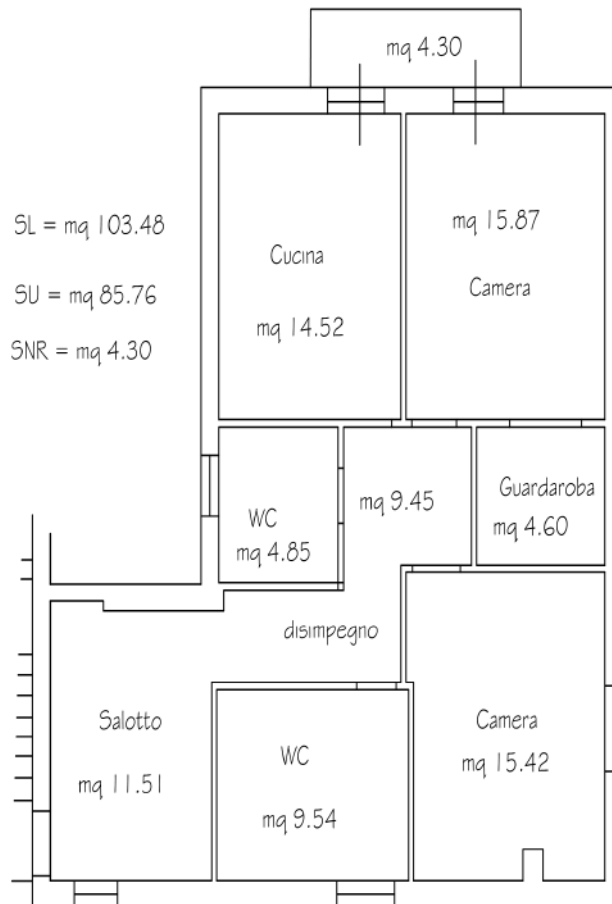


Appartamento Piano Secondo, Int. 4

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA FONTANA DELLE ROSE N. 65, INTERNO 6, PIANO TERZO**

Trattasi di un appartamento collocato in una palazzina caratterizzata da nove unità abitative e composta da un salotto, disimpegno, due camere da letto di cui una con guardaroba/cabina armadio annessa, cucina abitabile, due bagni ed un balcone.

Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 85.76, una superficie lorda di mq 103.48 ed una superficie balconata di mq 4.30.



Appartamento Piano Terzo, Int. 6

## BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 4-6, PIANO TERRA E PRIMO

Trattasi di un fabbricato di grandi dimensioni ad uso abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra.

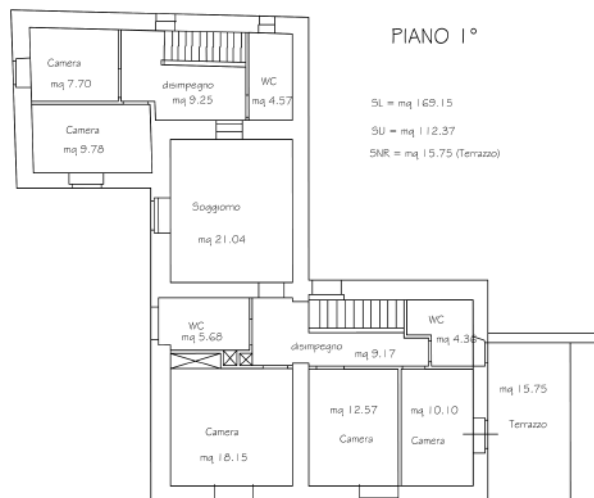
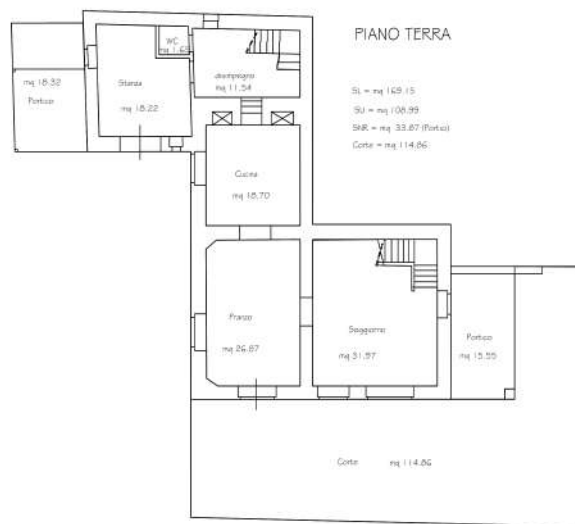
L'immobile è composto da:

- al piano terra: Soggiorno, Sala da pranzo, Cucina, disimpegno, un bagno ed una stanza pluriuso; completano il tutto due porticati ed un'area cortilizia ad uso esclusivo; all'interno esistono due vani scala che conducono al piano superiore.

Il tutto per una superficie utile calpestabile ad uso residenziale di mq 108.99, una superficie lorda di mq 169.15, una superficie porticata di mq 33.87 ed una superficie a corte di mq 114.86.

- al piano primo: cinque camere da letto, tre bagni, due disimpegni, un soggiorno ed un terrazzo.

Il tutto per una superficie utile calpestabile ad uso residenziale di mq 112.37, una superficie lorda di mq 169.15 ed una superficie a terrazzo di mq 15.75.



**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 4-6**

Trattasi di un terreno della superficie di mq 4.170 con sovrastante una gran quantità di alberi di vario genere, sia da frutta che ornamentali anche di pregio, nonché diversi alberi di ulivo, mantenuto ad uso di giardino all'italiana.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 4-6**

Trattasi di un terreno della superficie di mq 953 con sovrastante una gran quantità di alberi di vario genere, sia da frutta che ornamentali anche di pregio, nonché diversi alberi di ulivo, mantenuto ad uso di giardino all'italiana.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 4-6**

Trattasi di un terreno della superficie di mq 226 con sovrastante una gran quantità di alberi di vario genere, sia da frutta che ornamentali anche di pregio, nonché diversi alberi di ulivo, mantenuto ad uso di giardino all'italiana.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 4-6**

Trattasi di un terreno della superficie di mq 110 con sovrastante una gran quantità di alberi di vario genere, sia da frutta che ornamentali anche di pregio, nonché diversi alberi di ulivo, mantenuto ad uso di giardino all'italiana.

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA  
PALLADE N. 2, INTERNO 1, PIANO TERRA E PRIMO**

Trattasi di una porzione abitativa di un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su due piani (terra e primo).

L'unità è composta da:

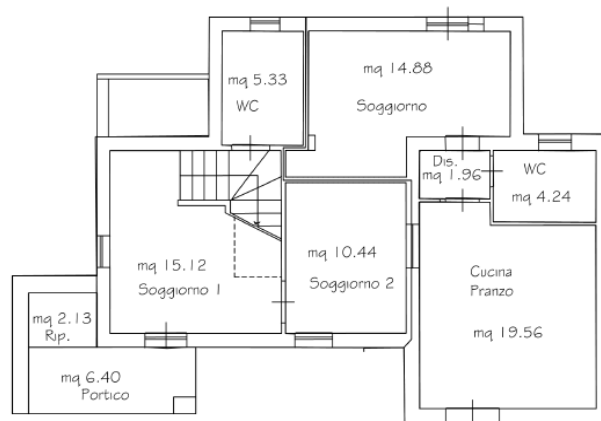
al piano terra: due stanze ad uso soggiorno, un portico ed un ripostiglio esterni;

al piano ammezzato (a metà scala): un bagno;

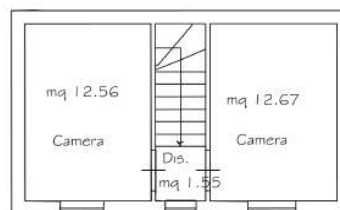
al piano primo: un disimpegno e due camere da letto.

Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 57.67, una superficie lorda abitativa di mq 80.62, una superficie non residenziale a portico di mq 6.40 e una superficie non residenziale a ripostiglio di mq 2.13.

PIANO TERRA



PIANO 1°

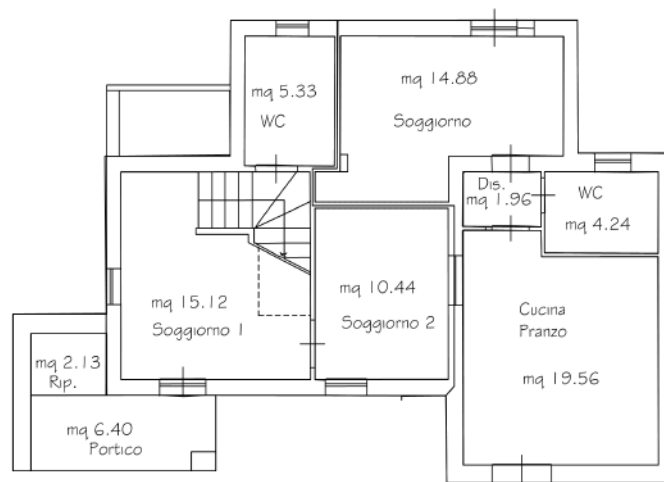


**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA  
PALLADE N. 2, INTERNO 2, PIANO TERRA**

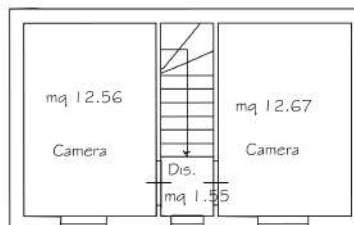
Trattasi di una porzione abitativa di un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa sul solo piano terra.

L'unità è composta da: una cucina/pranzo, un soggiorno, un disimpegno ed un bagno.  
Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 40.64 ed una superficie lorda abitativa di mq 51.54.

PIANO TERRA

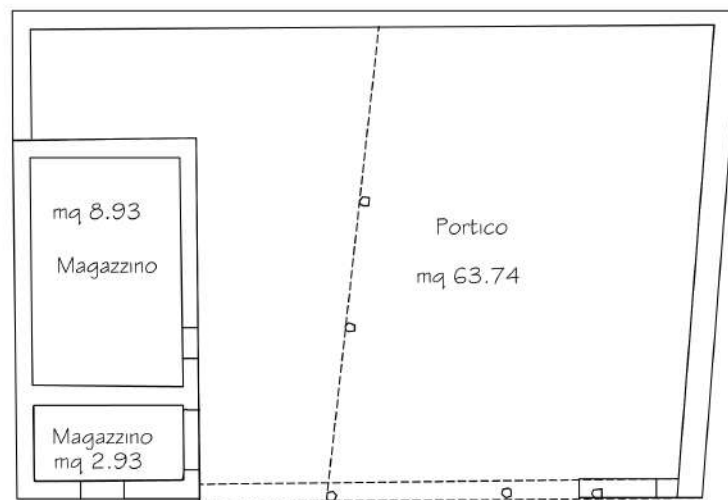


PIANO 1°



**BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE  
N. 2, PIANO TERRA**

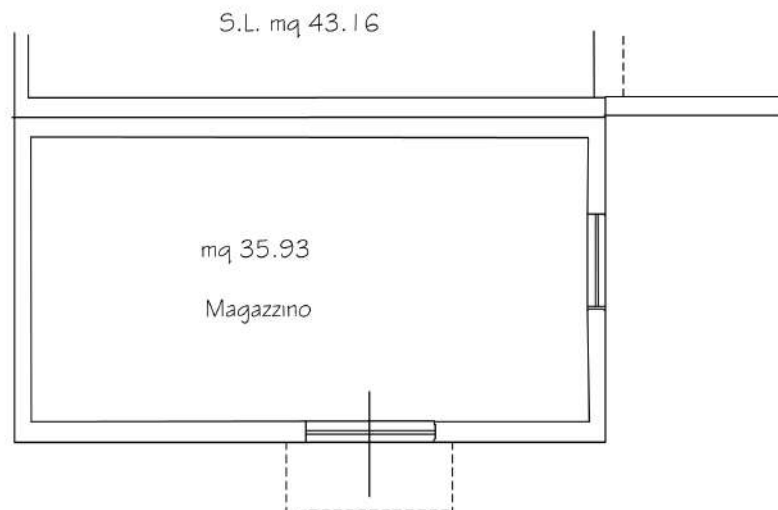
Trattasi di un Magazzino composto di due piccoli vani e da un portico esterno.  
Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 17.17 (i locali magazzino) e mq 63.74 (il portico).



**BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE  
N. 2, PIANO TERRA**

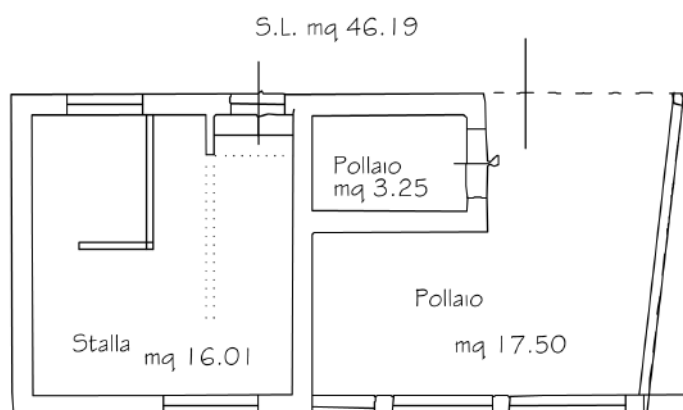
Trattasi di un magazzino caratterizzato da u solo vano al piano terra.

Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 35.93 ed una superficie lorda di mq 43.16.



**BENE N° 13 - STALLA/POLLAIO UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DELLA  
PALLADE N. 2, PIANO TERRA**

Trattasi di un piccolo manufatto ad uso Stalla e Pollaio che si sviluppa su solo piano terra.  
Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 46.19 ed una superficie lorda di mq 46.19.



**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 2**

Trattasi di un terreno della superficie di mq 1300 con sovrastante una gran quantità di alberi di vario genere, sia da frutta che ornamentali anche di pregio, nonché diversi alberi di ulivo, mantenuto ad uso di giardino all'italiana.

**BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 2**

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 2335 utilizzato in gran parte ad uliveto ma con la presenza di altre piante da frutto.

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 2**

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 6070 utilizzato in gran parte ad uliveto ma con la presenza di altre piante da frutto.

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 2**

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 1051 utilizzato in gran parte ad uliveto ma con la presenza di altre piante da frutto.

**BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 2**

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 2289 utilizzato in gran parte ad uliveto ma con la presenza di altre piante da frutto.

**BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 2**

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 16 utilizzato in gran parte ad uliveto ma con la presenza di altre piante da frutto.

**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 2**

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 177 utilizzato come viale di accesso alle proprietà dell'esecutato e delle proprietà di terzi (estranei alla procedura) confinanti e adiacenti.

**BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 2**

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 156 utilizzato come viale di accesso alle proprietà dell'esecutato e delle proprietà di terzi (estranei alla procedura) confinanti e adiacenti.

**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 2**

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 1 utilizzato come viale di accesso alle proprietà dell'esecutato e delle proprietà di terzi (estranei alla procedura) confinanti e adiacenti.

**BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 2**

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 1498 utilizzato come viale di accesso alle proprietà dell'esecutato e delle proprietà di terzi (estranei alla procedura) confinanti e adiacenti.

**BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 2**

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 177 utilizzato come viale di accesso alle proprietà dell'esecutato e delle proprietà di terzi (estranei alla procedura) confinanti e adiacenti.

**BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 2**

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 156 utilizzato come viale di accesso alle proprietà dell'esecutato e delle proprietà di terzi (estranei alla procedura) confinanti e adiacenti.

**BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 2**

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 1 utilizzato come viale di accesso alle proprietà dell'esecutato e delle proprietà di terzi (estranei alla procedura) confinanti e adiacenti.

**BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 2**

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 1498 utilizzato come viale di accesso alle proprietà dell'esecutato e delle proprietà di terzi (estranei alla procedura) confinanti e adiacenti.

## 4. FORMAZIONE DEI LOTTI

### 4.1. LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana delle Rose n. 65, interno 2, piano Primo

#### 4.1.1. TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

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

- \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

Il pignoramento effettuato riguarda la sola nuda proprietà facente capo all'esecutato.

La Nuda Proprietà facente capo all'esecutato è pervenuta allo stesso con atto di donazione redatto dal Not. P. Caparrelli, Repertorio 47948 del 22/12/1990.

#### 4.1.2. CONFINI

L'appartamento confina con: vano scala via Fontana delle Rose, appartamento int. 1, affaccio su aree particelle N. 967 e 62, salvo altri.

#### 4.1.3. CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,51 mq	103,48 mq	1,00	103,48 mq	3,00 m	Primo
Balcone	4,30 mq	4,30 mq	0,25	1,07 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>104,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>104,55 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

#### 4.1.4. CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1900 al 26/03/1999	***** <i>omissis</i> *****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 757, Sub. 3, Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani, Rendita € 0,58 Piano 1
Dal 26/03/1998 al 13/12/2024	***** <i>omissis</i> *****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 757, Sub. 3, Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani, Rendita € 0,58 Piano 1

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Attualmente l'appartamento è censito al catasto con i seguenti dati:

Foglio 64, Particella 757, Sub 3, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita Catastale € 0.58.

#### 4.1.5. DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	64	757	3		A4	3	5 vani		0,58 €	1

### ***Corrispondenza catastale***

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

Occorre far notare che al catasto terreni, il fabbricato è individuato con la particella N. 967 mentre al catasto fabbricati è individuato con la particella N.757.

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

#### **4.1.6. PRECISAZIONI**

L'immobile in esame è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza composto da nove unità abitative ripartite in due corpi scala.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla strada pubblica (via Fontana delle Rose N. 65); l'accesso all'abitazione oggetto della procedura avviene tramite la scala condominiale.

#### **4.1.7. PATTI**

Nulla da osservare.

#### **4.1.8. STATO CONSERVATIVO**

L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in buone condizioni manutentive.

#### **4.1.9. PARTI COMUNI**

Facendo parte di un condominio, esistono diverse parti comuni quali:

- Spazi di accesso all'edificio;
- vano scala;
- strutture portanti e muri perimetrali;
- salvo altro non indicato/reperito in sede di ricerca.

#### **4.1.10. SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

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

#### 4.1.11. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattandosi di un fabbricato interno al centro urbano ed a ridosso del centro storico, la sua realizzazione risale a tempi abbastanza remoti.

La tipologia costruttiva è quella tipica con murature portanti in muratura del tipo a sacco e copertura a falde inclinate.

#### 4.1.12. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/09/2021
- Scadenza contratto: 31/08/2024

#### *Stato della causa in corso per il rilascio*

Contratto stipulato da \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* (Usufruttuaria) e rinnovato automaticamente alla scadenza del 31/08/2024.

#### *Canoni di locazione*

Canone mensile: € 450,00

#### 4.1.13. PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1960 al 26/01/1991	***** <i>omissis</i> *****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 26/01/1991 al 13/12/2024	***** <i>omissis</i> *****	donazione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

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.

Non risultano atti successivi al pignoramento e formalità connesse.

Con atto notaio \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\* Repertorio 47948 del 22/12/1990 (TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 26/01/1991 - Registro Particolare 686 Registro Generale 768), \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\* , riservandosi l'usufrutto donano al figlio \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\* la nuda proprietà dell'abitazione.

#### 4.1.14. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Le formalità gravanti sull'immobile sono:

ISCRIZIONE CONTRO del 20/07/2012 - Registro Particolare 472 Registro Generale 3830, Pubblico ufficiale notaio \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 82005/29006 del 18/07/2012 per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO stipulato con la BANCA POPOLARE DEL LAZIO spa.

ISCRIZIONE CONTRO del 31/07/2019 - Registro Particolare 635 Registro Generale 3902, Pubblico ufficiale notaio \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 89973/39333 del 30/07/2019, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO stipulato con la BANCA POPOLARE DEL LAZIO spa.

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 814 Registro Generale 6639, emessa dal TRIBUNALE DI VELLETRI, su richiesta della BANCA POPOLARE DEL LAZIO spa, Repertorio 4156 del 30/11/2023, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (presente procedura).

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/05/2024 - Registro Particolare 1886 Registro Generale 2504 emessa dal TRIBUNALE DI VELLETRI, su richiesta della BANCA POPOLARE DEL LAZIO spa, Repertorio 2250 del 15/04/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (presente procedura).

#### 4.1.15. REGOLARITÀ EDILIZIA

Inizialmente, antecedentemente al 1966, è stato approvato il progetto per la costruzione di un fabbricato di tre piani; di questa pratica non è stato fornito alcun documento dal Comune di Velletri; In data 24/11/1966 è stato approvato un progetto in variante per la sopraelevazione da tre a quattro piani del fabbricato; non è stato fornito il titolo abilitativo dal Comune di Velletri;

Con Licenza Edilizia N. 11888 del 17/04/1969 è stata autorizzata una ulteriore variante (con progetti approvati il 19/06/1968 e 19/09/1968);

E' stata presentata una successiva variante il cui progetto è stato approvato il 13/04/1973; anche per questa pratica, non è stato fornito il titolo abilitativo dal Comune di Velletri; è stata però reperito il Nulla Osta della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio, rilasciato con approvazione del 15/11/1973, nota n. 7767.

Dall'esame dei progetti reperiti presso gli uffici comunali e dal raffronto tra gli stessi e la situazione constatata sui luoghi, si è avuto modo di verificare che ad oggi non risultano difformità degne di rilievo riguardo l'appartamento al piano primo.

#### *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, idraulico, di riscaldamento, ecc.).

La certificazione energetica (APE) pur essendo necessaria ai fini della redazione dell'atto di assegnazione non è stata reperita né redatta dallo scrivente in questa sede.

#### 4.1.16. VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Considerato il fatto che tutti gli appartamenti presenti nell'edificio, di fatto appartengono alla stessa proprietà, non si può trattare di condominio.

Conseguentemente, è stato riferito che non esiste un amministratore e non vi sono oneri condominiali da pagare.

## 4.2. LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana delle Rose n. 65, interno 4, piano Secondo

### 4.2.1. TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1) -

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

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

- \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

Il pignoramento effettuato riguarda la sola nuda proprietà facente capo all'esecutato.

La Nuda Proprietà facente capo all'esecutato è pervenuta allo stesso con atto di donazione redatto dal Not. P. Caparelli, Repertorio 16023 del 13/11/1984.

### 4.2.2. CONFINI

L'appartamento confina con: vano scala via Fontana delle Rose, appartamento int. 3, affaccio su aree particelle N. 967 e 62, salvo altri.

### 4.2.3. CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,21 mq	103,48 mq	1,00	103,48 mq	3,00 m	Secondo
Balcone	4,30 mq	4,30 mq	0,25	1,07 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				104,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,55 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

#### 4.2.4. CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1900 al 26/03/1999	*****omissis*****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 757, Sub. 5 Categoria A4, Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 0,58 Piano 2
Dal 26/03/1998 al 13/12/2024	*****omissis*****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 757, Sub. 5 Categoria A4, Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 0,58 Piano 2

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Attualmente l'appartamento è censito al catasto con i seguenti dati:

Foglio 64, Particella 757, Sub 5, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita Catastale € 0.58.

#### 4.2.5. DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	64	757	5		A4	3	5 vani		0,58 €	2

#### *Corrispondenza catastale*

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

Occorre far notare che al catasto terreni, il fabbricato è individuato con la particella N. 967 mentre al catasto fabbricati è individuato con la particella N. 757.

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

#### 4.2.6. PRECISAZIONI

L'immobile in esame è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza composto da nove unità abitative ripartite in due corpi scala.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla strada pubblica (via Fontana delle Rose N. 65); l'accesso all'abitazione oggetto della procedura avviene tramite la scala condominiale.

#### 4.2.7. PATTI

Nulla da osservare.

#### 4.2.8. STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in buone condizioni manutentive. Lo stesso risulta essere stato ristrutturato nell'anno 2016.

#### 4.2.9. PARTI COMUNI

Facendo parte di un condominio, esistono diverse parti comuni quali:

- Spazi di accesso all'edificio;
- vano scala;
- strutture portanti e muri perimetrali;
- salvo altro non indicato/reperito in sede di ricerca.

#### 4.2.10. SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

#### 4.2.11. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattandosi di un fabbricato interno al centro urbano ed a ridosso del centro storico, la sua realizzazione risale a tempi abbastanza remoti.

La tipologia costruttiva è quella tipica con murature portanti in muratura del tipo a sacco e copertura a falde inclinate.

#### 4.2.12. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/12/2023
- Scadenza contratto: 30/11/2027

#### ***Stato della causa in corso***

Contratto stipulato da [REDACTED] (Usufruttuaria) e rinnovato automaticamente alla scadenza del 30/11/2027.

#### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 600,00

#### 4.2.13. PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1960 al 03/12/1984	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 03/12/1984 al 13/12/2024	***** <i>omissis</i> *****	<b>donazione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>notaio CAPARRELLI P.</b>	13/11/1984			16023	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Non risultano atti successivi al pignoramento e formalità connesse.

Con atto notaio \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\* Repertorio 16023 del 13/11/1984 (TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 03/12/1984 - Registro Particolare 3419 Registro Generale 4675), \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\*riservandosi l'usufrutto donano al figlio \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\* la nuda proprietà dell'abitazione.

#### 4.2.14. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Le formalità gravanti sull'immobile sono:

ISCRIZIONE CONTRO del 02/12/2016 - Registro Particolare 893 Registro Generale 5635, Pubblico ufficiale NOTAIO \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 85761/36579 del 01/12/2016, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO stipulato con la BANCA POPOLARE DEL LAZIO spa.

ISCRIZIONE CONTRO del 31/07/2019 - Registro Particolare 635 Registro Generale 3902, Pubblico ufficiale notaio \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 89973/39333 del 30/07/2019, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO stipulato con la BANCA POPOLARE DEL LAZIO spa.

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 814 Registro Generale 6639, emessa dal TRIBUNALE DI VELLETRI, su richiesta della BANCA POPOLARE DEL LAZIO spa, Repertorio 4156 del 30/11/2023, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (presente procedura).

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/05/2024 - Registro Particolare 1886 Registro Generale 2504 emessa dal TRIBUNALE DI VELLETRI, su richiesta della BANCA POPOLARE DEL LAZIO spa, Repertorio 2250 del 15/04/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (presente procedura).

#### 4.2.15. REGOLARITÀ EDILIZIA

Inizialmente, antecedentemente al 1966, è stato approvato il progetto per la costruzione di un fabbricato di tre piani; di questa pratica non è stato fornito alcun documento dal Comune di Velletri; In data 24/11/1966 è stato approvato un progetto in variante per la sopraelevazione da tre a quattro piani del fabbricato; non è stato fornito il titolo abilitativo dal Comune di Velletri;

Con Licenza Edilizia N. 11888 del 17/04/1969 è stata autorizzata una ulteriore variante (con progetti approvati il 19/06/1968 e 19/09/1968);

E' stata presentata una successiva variante il cui progetto è stato approvato il 13/04/1973; anche per questa pratica, non è stato fornito il titolo abilitativo dal Comune di Velletri; è stata però reperito il Nulla Osta della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio, rilasciato con approvazione del 15/11/1973, nota n. 7767.

Per l'appartamento specifico, in data 22/12/2015, con protocollo N. 32623, è stata presentata una CILA per la realizzazione di opere interne.

Dall'esame dei progetti reperiti presso gli uffici comunali e dal raffronto tra gli stessi e la situazione constatata sui luoghi, si è avuto modo di verificare che:

Il progetto allegato alla CILA del 2015 non coincide perché:

- 1) nella zona cucina/pranzo è stato ricavato un corridoio a servizio delle due camere da letto.
- 2) nella prima camera da letto (quella con le dimensioni maggiori) è stato ricavato un guardaroba della profondità di circa m 1,20.

In virtù delle difformità riscontrate, in adempimento dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 28/02/1985 N. 45, così come modificato dall'art. 19 comma 14 della Legge 30/07/2010 N. 122, è

necessario procedere alla predisposizione delle dovute variazioni catastali ed inserimento in mappa, non prodotti in sede di CTU; in caso contrario, non sarebbe soddisfatto il requisito di conformità catastale previsto dalla legge.

Sarà quindi necessario procedere alla regolarizzazione delle difformità sia presso il Comune che presso il catasto.

#### ***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, idraulico, di riscaldamento, ecc.).

La certificazione energetica (APE) pur essendo necessaria ai fini della redazione dell'atto di assegnazione non è stata reperita né redatta dallo scrivente in questa sede.

#### **4.2.16. VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Considerato il fatto che tutti gli appartamenti presenti nell'edificio, di fatto appartengono alla stessa proprietà, non si può trattare di condominio.

Conseguentemente, è stato riferito che non esiste un amministratore e non vi sono oneri condominiali da pagare.

### 4.3. LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana delle Rose n. 65, interno 6, piano Terzo

#### 4.3.1. TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

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

- \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

Il pignoramento effettuato riguarda la sola nuda proprietà facente capo all'esecutato.

La Nuda Proprietà facente capo all'esecutato è pervenuta allo stesso con atto di donazione redatto dal Not. P. Caparrelli, Repertorio 16023 del 13/11/1984.

#### 4.3.2. CONFINI

L'appartamento confina con: vano scala via Fontana delle Rose, appartamento int. 7, affaccio su aree particelle N. 967 e 62, salvo altri.

#### 4.3.3. CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,51 mq	103,48 mq	1,00	103,48 mq	3,00 m	Terzo
Balcone	4,30 mq	4,30 mq	0,25	1,07 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				104,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,55 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

#### 4.3.4. CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1900 al 26/03/1999	***** <i>omissis</i> *****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 757, Sub. 7 Categoria A4, Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 0,58 Piano 3
Dal 26/03/1999 al 13/12/2024	***** <i>omissis</i> *****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 757, Sub. 7 Categoria A4, Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 0,58 Piano 3

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Attualmente l'appartamento è censito al catasto con i seguenti dati:

Foglio 64, Particella 757, Sub 7, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita Catastale € 0.58.

#### 4.3.5. DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	64	757	7		A4	3	5 vani		0,58 €	3

#### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata a causa di lavori interno effettuati senza autorizzazione.

Sussiste corrispondenza tra i dati catastali e quanto presente nell'atto di pignoramento.

Occorre far notare che al catasto terreni, il fabbricato è individuato con la particella N. 967 mentre al catasto fabbricati è individuato con la particella N.757.

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

#### 4.3.6. PRECISAZIONI

L'immobile in esame è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza composto da nove unità abitative ripartite in due corpi scala.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla strada pubblica (via Fontana delle Rose N. 65); l'accesso all'abitazione oggetto della procedura avviene tramite la scala condominiale.

#### 4.3.7. PATTI

Nulla da osservare.

#### 4.3.8. STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in buone condizioni manutentive essendo stato ristrutturato recentemente.

#### 4.3.9. PARTI COMUNI

Facendo parte di un condominio, esistono diverse parti comuni quali:

- Spazi di accesso all'edificio;
- vano scala;
- strutture portanti e muri perimetrali;
- salvo altro non indicato/reperito in sede di ricerca.

#### 4.3.10. SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

#### 4.3.11. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattandosi di un fabbricato interno al centro urbano ed a ridosso del centro storico, la sua realizzazione risale a tempi abbastanza remoti.

La tipologia costruttiva è quella tipica con murature portanti in muratura del tipo a sacco e copertura a falde inclinate.

#### 4.3.12. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/12/2017

- Scadenza contratto: 30/11/2024

**Stato della causa in corso per il rilascio**

Contratto stipulato da \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* (Usufruttuaria) e rinnovato automaticamente alla scadenza del 30/11/2024.

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 450,00

**4.3.13. PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1960 al 03/12/1984	***** <i>omissis</i> *****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. <i>omissis</i>	13/11/1984	16023	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 26/01/1991 al 13/12/2024	***** <i>omissis</i> *****	donazione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

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.

Non risultano atti successivi al pignoramento e formalità connesse.

Con atto notaio \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 16023 del 13/11/1984 (TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 03/12/1984 - Registro Particolare 3419 Registro Generale 4675), \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* , riservandosi l'usufrutto donano al figlio \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* la nuda proprietà dell'abitazione.

#### 4.3.14. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Le formalità gravanti sull'immobile sono:

SCRIZIONE CONTRO del 07/05/1993 - Registro Particolare 309 Registro Generale 2223, Pubblico ufficiale notaio \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* , Repertorio 3068 del 29/04/1993 per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO stipulato con Istituto Nazionale per il Credito Edilizio.

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 814 Registro Generale 6639, emessa dal TRIBUNALE DI VELLETRI, su richiesta della BANCA POPOLARE DEL LAZIO spa, Repertorio 4156 del 30/11/2023, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (presente procedura).

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/05/2024 - Registro Particolare 1886 Registro Generale 2504 emessa dal TRIBUNALE DI VELLETRI, su richiesta della BANCA POPOLARE DEL LAZIO spa, Repertorio 2250 del 15/04/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (presente procedura).

#### 4.3.15. REGOLARITÀ EDILIZIA

Inizialmente, antecedentemente al 1966, è stato approvato il progetto per la costruzione di un fabbricato di tre piani; di questa pratica non è stato fornito alcun documento dal Comune di Velletri; In data 24/11/1966 è stato approvato un progetto in variante per la sopraelevazione da tre a quattro piani del fabbricato; non è stato fornito il titolo abilitativo dal Comune di Velletri;

Con Licenza Edilizia N. 11888 del 17/04/1969 è stata autorizzata una ulteriore variante (con progetti approvati il 19/06/1968 e 19/09/1968);

E' stata presentata una successiva variante il cui progetto è stato approvato il 13/04/1973; anche per questa pratica, non è stato fornito il titolo abilitativo dal Comune di Velletri; è stata però reperito il Nulla Osta della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio, rilasciato con approvazione del 15/11/1973, nota n. 7767.

L'abitazione risulta ad oggi difforme rispetto a quanto presente nei grafici progettuali approvati ed alla planimetria catastale a seguito dei lavori di ristrutturazione eseguiti recentemente e privi di titolo abilitativo.

Dall'esame dei progetti reperiti presso gli uffici comunali e dal raffronto tra gli stessi e la situazione constatata sui luoghi, si è avuto modo di verificare che ad oggi, per l'appartamento al terzo piano, non vi è conformità urbanistica e catastale.

Questo perché recentemente sono stati effettuati lavori di ristrutturazione che hanno modificato la distribuzione dei vani mediante abbattimento e creazione di tramezzature, la tamponatura di una finestra e la creazione ex-novo di un'altra finestra.

Detti lavori sono stati eseguiti in assenza del previsto titolo abilitativo.

La tamponatura di una finestra e la creazione ex-novo di un'altra finestra. comportano una violazione alle norme paesaggistiche avendo alterato l'aspetto esterno del fabbricato (l'area ove è collocato l'immobile è vincolata dal punto di vista paesaggistico) ed una violazione alle norme antisismiche avendo realizzato l'apertura della nuova finestra sulla muratura portante.

Conseguentemente ai suddetti lavori, si sarebbe dovuta aggiornare anche la planimetria catastale ma ciò non è avvenuto.

In virtù delle difformità riscontrate, in adempimento dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 28/02/1985 N. 45, così come modificato dall'art. 19 comma 14 della Legge 30/07/2010 N. 122, è necessario procedere alla predisposizione delle dovute variazioni catastali ed inserimento in mappa, non prodotti in sede di CTU; in caso contrario, non sarebbe soddisfatto il requisito di conformità catastale previsto dalla legge.

Sarà quindi necessario procedere alla regolarizzazione delle difformità sia presso il Comune che presso il catasto.

#### ***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, idraulico, di riscaldamento, ecc.).

La certificazione energetica (APE) pur essendo necessaria ai fini della redazione dell'atto di assegnazione non è stata reperita né redatta dallo scrivente in questa sede.

#### **4.3.16. VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

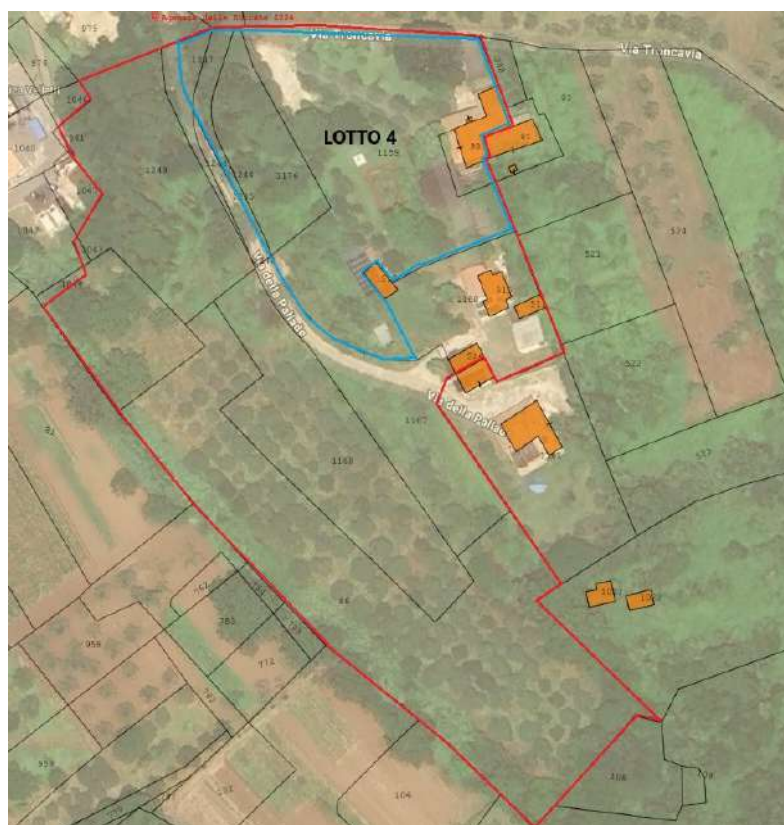
Considerato il fatto che tutti gli appartamenti presenti nell'edificio, di fatto appartengono alla stessa proprietà, non si può trattare di condominio.

Conseguentemente, è stato riferito che non esiste un amministratore e non vi sono oneri condominiali da pagare.

#### 4.4. LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 4** - Casa colonica ubicata a Velletri (RM) - Via della Pallade 6, piano Terra e primo
- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade
- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade
- Bene N° 7** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade
- Bene N° 8** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade



#### 4.4.1. TITOLARITÀ

#### **BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 6, PIANO TERRA E PRIMO**

---

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)

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

La Proprietà facente capo all'esecutato è pervenuta allo stesso con atto di donazione redatto dal Not. \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\*, Repertorio 94859, raccolta 42284 del 21/07/2022.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

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)

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

La Proprietà facente capo all'esecutato è pervenuta allo stesso con atto di donazione redatto dal Not. \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\*, Repertorio 94859, raccolta 42284 del 21/07/2022.

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

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)

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

La Proprietà facente capo all'esecutato è pervenuta allo stesso con atto di donazione redatto dal Not. \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* , Repertorio 94859, raccolta 42284 del 21/07/2022.

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

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)

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

La Proprietà facente capo all'esecutato è pervenuta allo stesso con atto di donazione redatto dal Not. \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* , Repertorio 94859, raccolta 42284 del 21/07/2022.

#### **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

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)

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

La Proprietà facente capo all'esecutato è pervenuta allo stesso con atto di donazione redatto dal Not. \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* , Repertorio 94859, raccolta 42284 del 21/07/2022.

#### **4.4.2. CONFINI LOTTO**

L'immobile confina con via della Pallade, altra proprietà in aderenza individuata in catasto con le particelle N. 91,92 e 348, viale di accesso ai lotti N. 5 e 6 (particelle N. 1245, 1246, 1248 e 1167), particella 1160 (lotto N. 5), salvo altri.

#### 4.4.3. CONSISTENZA

#### **BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 6, PIANI TERRA E PRIMO**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	221,36 mq	338,30 mq	1,00	338,30 mq	3,00 m	Terra e Primo
Ripostiglio	2,13 mq	10,49 mq	0,60	6,29 mq	3,00 m	Terra
Portico	6,40 mq	6,40 mq	0,45	2,88 mq	0,00 m	Terra
Corte di Pertinenza esclusiva	114,86 mq	114,86 mq	0,05	5,74 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>353,21 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>353,21 mq</b>		

Il fabbricato in esame, ha una conformazione tale per cui vi sarebbe anche la possibilità di suddividerlo in due unità abitative separate.

La suddivisione in due unità distinte, per rendere queste ultime autonome, richiederebbe però l'esecuzione di alcuni lavori di muratura, di modifica della parte impiantistica e la creazione di una cucina.

Sarebbe inoltre necessaria l'esecuzione del frazionamento della corte esterna per assegnare un giardino a ciascuna delle abitazioni così ricavate.

Per tale motivo si è preferito lasciare il fabbricato come una unica unità immobiliare.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno/Giardino	4170,00 mq	4170,00 mq	1	4170,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4170,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4170,00 mq</b>		

---

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno/Giardino	953,00 mq	953,00 mq	1	953,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>953,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>953,00 mq</b>		

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno/Giardino	226,00 mq	226,00 mq	1	226,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>226,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>226,00 mq</b>		

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno/Giardino	110,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>110,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>110,00 mq</b>		

I beni sopra indicati, essendo composti da terreni, possono essere divisi mediante la predisposizione di idoneo frazionamento catastale.

Ma sulla base della suddivisione in lotti qui rappresentata, tale operazione non è contemplata.

#### 4.4.4. CRONISTORIA DATI CATASTALI

### **BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 6, PIANI TERRA E PRIMO**

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/10/1990 al 27/04/2006	***** <i>omissis</i> *****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 90 Categoria A7
Dal 27/04/2006 al 07/07/2018	***** <i>omissis</i> *****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 90 Categoria A7
Dal 07/07/2018 al 21/07/2022	***** <i>omissis</i> *****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 90 Categoria A7
Dal 21/07/2022 al 17/12/2024	***** <i>omissis</i> *****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 90 Categoria A7 Cl.4, Cons. 12 vani Superficie catastale 340 mq Rendita € 1.425,42 Piano Terra e Primo

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Attualmente l'appartamento è censito al catasto con i seguenti dati:

Foglio 68, Particella 90, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 12 vani, Superficie Catastale mq 340 (escluse aree scoperte mq 330), Rendita Catastale € 1.452,45, piani Terra e Primo.

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/2019 al 21/07/2022	***** <i>omissis</i> *****	Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1159 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 4170 Reddito dominicale € 32,30 Reddito agrario € 23,69
Dal 22/11/2019 al 21/07/2022	***** <i>omissis</i> *****	Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1159 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 4170 Reddito dominicale € 32,30

---

		<b>Reddito agrario € 23,69</b>
<b>Dal 21/07/2022 al 31/12/2024</b>	<b>*****omissis *****</b>	<b>Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1159 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 4170 Reddito dominicale € 32,60 Reddito agrario € 23,91</b>

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Attualmente il terreno è censito al catasto con i seguenti dati:

Foglio 68, Particella 1159, Qualità Vigneto, Cl.3 Superficie mq 4170 Reddito Dominicale € 32,60, Reddito Agrario € 23,91.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
<b>Dal 07/07/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni</b> <b>Fg. 68, Part. 1176</b> <b>Qualità Bosco ceduo Cl.1</b> <b>Superficie (ha are ca) 953</b> <b>Reddito Dominicale € 2,46</b> <b>Reddito Agrario € 0,30</b>
<b>Dal 22/11/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni</b> <b>Fg. 68, Part. 1176</b> <b>Qualità Bosco ceduo Cl.1</b> <b>Superficie (ha are ca) 953</b> <b>Reddito Dominicale € 2,46</b> <b>Reddito Agrario € 0,30</b>
<b>Dal 21/07/2022 al 31/12/2024</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni</b> <b>Fg. 68, Part. 1176</b> <b>Qualità Bosco ceduo Cl.1</b> <b>Superficie (ha are ca) 953</b> <b>Reddito Dominicale € 2,46</b> <b>Reddito Agrario € 0,30</b>

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Attualmente il terreno è censito al catasto con i seguenti dati:

Foglio 68, Particella 1176, Qualità Bosco Ceduo, Cl.1 Superficie mq 953 Reddito Dominicale € 2,46 Reddito Agrario € 0,30.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
<b>Dal 07/07/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1244 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 226 Reddito dominicale € 0,58 Reddito agrario € 0,07</b>
<b>Dal 22/11/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1244 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 226 Reddito dominicale € 0,58 Reddito agrario € 0,07</b>
<b>Dal 21/07/2022 al 31/12/2024</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1244 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 226 Reddito dominicale € 0,58 Reddito agrario € 0,07</b>

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Attualmente il terreno è censito al catasto con i seguenti dati:

Foglio 68, Particella 1244, Qualità Bosco Ceduo, Cl.1 Superficie mq 226 Reddito Dominicale € 0,58 Reddito Agrario € 0,07.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
<b>Dal 07/07/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1247 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 110 Reddito dominicale € 0,28 Reddito agrario € 0,03
<b>Dal 22/11/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1247 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 110 Reddito dominicale € 0,28 Reddito agrario € 0,03
<b>Dal 21/07/2022 al 31/12/2024</b>	***** <i>omissis</i> *****	Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1247 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 110 Reddito dominicale € 0,28 Reddito agrario € 0,03

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Attualmente il terreno è censito al catasto con i seguenti dati:

Foglio 68, Particella 1247, Qualità Bosco Ceduo, Cl.1 Superficie mq 110 Reddito Dominicale € 0,28 Reddito Agrario € 0,03.

#### 4.4.5. DATI CATASTALI

### **BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 6, PIANI TERRA E PRIMO**

---

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	68	90			A7	4	12 vani	340 mq	1425,42 €	Terra e Primo

#### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata a causa di lavori interno effettuati senza autorizzazione.

Sussiste corrispondenza tra i dati catastali e quanto presente nell'atto di pignoramento.

I dati catastali indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Dal confronto tra la planimetria catastale reperita al catasto e la situazione reale riscontrata sui luoghi si è però rilevata una difformità nella configurazione in pianta dell'unità immobiliare.

Infatti, il porticato collocato in adiacenza di via della Pallade, oggi risulta ampliato verso il confine di proprietà e quindi più grande di quello indicato nella planimetria depositata in catasto.

In considerazione del fatto che lo scrivente, in questa sede non ha provveduto ad effettuare le necessarie variazioni catastali, si evidenzia che sarà necessario procedere in tal senso prima dell'assegnazione del bene, pena la non conformità catastale.

Le operazioni da effettuare sarebbero:

- redazione di un tipo mappale per ampliamento della sagoma del fabbricato, al catasto dei terreni;
- redazione di una variazione catastale per depositare la nuova planimetria, al catasto dei fabbricati.

In virtù delle difformità riscontrate, in adempimento dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 28/02/1985 N. 45, così come modificato dall'art. 19 comma 14 della Legge 30/07/2010 N. 122, è necessario procedere alla predisposizione delle dovute variazioni catastali ed inserimento in mappa, non prodotti in sede di CTU; in caso contrario, non sarebbe soddisfatto il requisito di conformità catastale previsto dalla legge.

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

---

## **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
68	1159				Vigneto	3	4170 mq	32,6 €	23,91 €

### ***Corrispondenza catastale***

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

Come detto nella descrizione, attualmente il terreno non è utilizzato a vigneto ma costituisce il giardino di pertinenza del fabbricato principale.

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

## **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
68	1176				Bosco ceduo	1	953 mq	2,46 €	0,3 €

### ***Corrispondenza catastale***

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

Come detto nella descrizione, attualmente il terreno non è utilizzato a vigneto ma costituisce il giardino di pertinenza del fabbricato principale.

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

## **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
68	1244				Bosco ceduo	1	226 mq	0,58 €	0,07 €

### ***Corrispondenza catastale***

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

Come detto nella descrizione, attualmente il terreno non è utilizzato a vigneto ma costituisce il giardino di pertinenza del fabbricato principale.

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

## **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
68	1247				Bosco ceduo	1	110 mq	0,28 €	0,03 €

### ***Corrispondenza catastale***

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

Come detto nella descrizione, attualmente il terreno non è utilizzato a vigneto ma costituisce il giardino di pertinenza del fabbricato principale.

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

#### 4.4.6. PRECISAZIONI

##### **BENI N° 4, 5, 6, 7 E 8 - TERRENI CON CASA COLONICA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 6, PIANI TERRA E PRIMO**

---

L'accesso all'immobile in esame attualmente avviene direttamente dalla strada pubblica e più esattamente dai civici NN. 4 e 6.

Si segnala però che, come detto in premessa, mentre nell'atto di pignoramento sono comprese anche le particelle di terreno circostanti il fabbricato, alla conservatoria la trascrizione effettuata riporta solo il fabbricato e non i terreni.

#### 4.4.7. PATTI

##### **BENI N° 4, 5, 6, 7 E 8 - TERRENI CON CASA COLONICA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 6, PIANI TERRA E PRIMO**

---

Nulla da osservare.

#### 4.4.8. STATO CONSERVATIVO

##### **BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 6, PIANI TERRA E PRIMO**

---

L'immobile è oggi virtualmente suddiviso in due parti in senso verticale (piano terra e primo per ciascuna delle parti).

Una parte, si presenta in buono stato di conservazione evidenziando lavori di ristrutturazione/manutenzione eseguiti in tempi abbastanza recenti.

Un'altra parte invece si presenta con alcuni lavori in corso, con zone che presentano tracce di ampie infiltrazioni provenienti dal tetto (infiltrazione che hanno anche rovinato il controsoffitto) e con elementi rovinati (principalmente riguardo gli infissi esterni) oppure datati nel tempo (pavimenti, rivestimenti ed impianti).

##### **BENI N° 5, 6, 7 E 8 - TERRENI UBICATI A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

I terreni che compongono il Lotto N. 4 risultano ben tenuti.

Il prato e gli alberi esistenti sono tutti in buono stato.

---

#### 4.4.9. PARTI COMUNI

##### **BENI N° 4, 5, 6, 7 E 8 - TERRENI CON CASA COLONICA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 6, PIANI TERRA E PRIMO**

---

Trattandosi di una unità unifamiliare autonoma con circostante terreno ad uso giardino, non sono presenti parti comuni; tutto è ad uso esclusivo.

#### 4.4.10. SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

##### **BENI N° 4, 5, 6, 7 E 8 - TERRENI CON CASA COLONICA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 6, PIANI TERRA E PRIMO**

---

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

#### 4.4.11. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

##### **BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 6, PIANI TERRA E PRIMO**

---

Il fabbricato è costruito con struttura portante in muratura e solai prefabbricati gettati in opera.

La copertura è a falde inclinate con struttura in legno, separata dall'ambiente abitativo mediante controsoffittatura.

##### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Il bene è costituito da un terreno per cui non vi sono caratteristiche costruttive che lo contraddistinguono.

E' da evidenziare che la mappa catastale riporta all'interno della particella N. 1159 la presenza di una piscina.

Di detta piscina se ne riscontra solo una piccola componente a livello del terreno in quanto risulta completamente rinterrata.

A detta del proprietario, ciò è avvenuto a causa della mancanza del titolo abilitativo per la sua realizzazione.

La struttura della stessa è comunque presente al di sotto del terreno riportato.

Sarebbe opportuno procedere all'aggiornamento delle mappe catastali.

**BENI NN° 6, 7 E 8 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

I beni sono costituiti da soli terreni per cui non vi sono caratteristiche costruttive che lo contraddistinguono.

4.4.12. STATO DI OCCUPAZIONE

**BENI N° 4, 5, 6, 7 E 8 - TERRENI CON CASA COLONICA UBICATA A VELLETRI  
(RM) - VIA DELLA PALLADE 6, PIANI TERRA E PRIMO**

---

Gli immobili sono attualmente abitati dall'esecutato, Sig. \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* e dalla sua famiglia.

4.4.13. PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE  
6, PIANI TERRA E PRIMO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 27/04/2006	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 27/04/2006 al 21/07/2022	***** <i>omissis</i> *****	<b>donazione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<i>omissis</i>	27/04/06			79923	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/07/2022 ad oggi	***** <i>omissis</i> *****			<b>compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	21/07/22	94859	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

--	--	--	--	--	--

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.

Non risultano atti successivi al pignoramento e formalità connesse.

Con atto notaio \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94859, Raccolta 42284 del 21/07/2022 (TRASCRIZIONE del 22/07/2022 - Registro Particolare 3109 Registro Generale 4183), M \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* vendevano a \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* la proprietà degli immobili.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 27/04/2006	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 27/04/2006 al 21/07/2022	***** <i>omissis</i> *****	<b>donazione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<i>omissis</i>	13/02/13			95571	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/07/2022 ad oggi	***** <i>omissis</i> *****			<b>compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	21/07/22	94859	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Non risultano atti successivi al pignoramento e formalità connesse.

Con atto notaio \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94859, Raccolta 42284 del 21/07/2022 (TRASCRIZIONE del 22/07/2022 - Registro Particolare 3109 Registro Generale 4183), \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* vendevano a \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* la proprietà degli immobili.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 27/04/2006	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 27/04/2006 al 21/07/2022	***** <i>omissis</i> *****	<b>donazione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<i>omissis</i>	27/04/06			79923	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/07/2022 ad oggi	***** <i>omissis</i> *****			<b>compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	21/07/22	94859	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Non risultano atti successivi al pignoramento e formalità connesse.

Con atto notaio \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94859, Raccolta 42284 del 21/07/2022 (TRASCRIZIONE del 22/07/2022 - Registro Particolare 3109 Registro Generale 4183), \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* vendevano a \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* la proprietà degli immobili.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 27/04/2006	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 27/04/2006 al 21/07/2022	***** <i>omissis</i> *****	<b>donazione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<i>omissis</i>	27/04/06			79923	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/07/2022 ad oggi	***** <i>omissis</i> *****			<b>compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	21/07/22	94859	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Non risultano atti successivi al pignoramento e formalità connesse.

Con atto notaio \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94859, Raccolta 42284 del 21/07/2022 (TRASCRIZIONE del 22/07/2022 - Registro Particolare 3109 Registro Generale 4183), \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* vendevano a \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* la proprietà degli immobili.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 27/04/2006	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/04/2006 al 21/07/2022	***** <i>omissis</i> *****	<b>donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	27/04/06	79923	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/07/2022 ad oggi	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	21/07/22	94859	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Non risultano atti successivi al pignoramento e formalità connesse.

Con atto notaio \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94859, Raccolta 42284 del 21/07/2022 (TRASCRIZIONE del 22/07/2022 - Registro Particolare 3109 Registro Generale 4183), \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* vendevano a \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* la proprietà degli immobili.

#### 4.4.14. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

##### **BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 6, PIANI TERRA E PRIMO**

---

Le formalità attualmente gravanti sull'immobile sono:

ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2022 - Registro Particolare 642 Registro Generale 4184  
Pubblico ufficiale \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94860/42285 del 21/07/2022  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO stipulato con la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI CASTELLI ROMANI  
E DEL TUSCOLO SOCIETA' COOPERATIVA.

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 814 Registro Generale 6639  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 4156 del 30/11/2023  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (presente procedura).

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 3725 Registro Generale 4950  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2250 del 19/04/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (presente  
procedura).

##### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Le formalità attualmente gravanti sull'immobile sono:

ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2022 - Registro Particolare 642 Registro Generale 4184  
Pubblico ufficiale \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94860/42285 del 21/07/2022  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO stipulato con la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI CASTELLI ROMANI  
E DEL TUSCOLO SOCIETA' COOPERATIVA .

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 814 Registro Generale 6639  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 4156 del 30/11/2023  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (presente procedura).

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 3725 Registro Generale 4950  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2250 del 19/04/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (presente  
procedura).

## **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Le formalità attualmente gravanti sull'immobile sono:

ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2022 - Registro Particolare 642 Registro Generale 4184  
Pubblico ufficiale \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94860/42285 del 21/07/2022  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO stipulato con la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI CASTELLI ROMANI  
E DEL TUSCOLO SOCIETA' COOPERATIVA.

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 814 Registro Generale 6639  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 4156 del 30/11/2023  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (presente procedura).

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 3725 Registro Generale 4950  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2250 del 19/04/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (presente  
procedura).

## **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Le formalità attualmente gravanti sull'immobile sono:

ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2022 - Registro Particolare 642 Registro Generale 4184  
Pubblico ufficiale \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94860/42285 del 21/07/2022  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO stipulato con la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI CASTELLI ROMANI  
E DEL TUSCOLO SOCIETA' COOPERATIVA.

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 814 Registro Generale 6639  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 4156 del 30/11/2023  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (presente procedura).

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 3725 Registro Generale 4950  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2250 del 19/04/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (presente  
procedura).

## **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Le formalità attualmente gravanti sull'immobile sono:

ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2022 - Registro Particolare 642 Registro Generale 4184  
Pubblico ufficiale \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94860/42285 del 21/07/2022  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO stipulato con la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI CASTELLI ROMANI  
E DEL TUSCOLO SOCIETA' COOPERATIVA.

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 814 Registro Generale 6639  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 4156 del 30/11/2023  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (presente procedura).

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 3725 Registro Generale 4950  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2250 del 19/04/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (presente  
procedura).

### **4.4.15. REGOLARITÀ EDILIZIA**

## **BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 6, PIANI TERRA E PRIMO**

---

La costruzione del fabbricato originario risale ad un periodo non individuato anteriore alla seconda guerra mondiale.

In coincidenza degli eventi bellici, lo stesso è risultato danneggiato.

Nel 1953 è stato presentato un progetto per la ricostruzione a cui è seguito il rilascio della Licenza N. 1119 del 10/08/1953.

Detta Licenza ha avuto una proroga della validità con Ulteriore Licenza N. 1273 del 06/07/1954.

A seguito dell'esecuzione di alcuni interventi avvenuta in assenza di autorizzazione, è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985 che ha portato al rilascio per Permesso di Costruire in Sanatoria N. 306 del 29/08/2011.

Dall'esame dei progetti reperiti presso gli uffici comunali e dal raffronto tra gli stessi e la situazione constatata sui luoghi, si è avuto modo di verificare che ad oggi non risultano difformità degne di rilievo ad eccezione dell'ampliamento del portico al piano terra ubicato in prossimità dell'accesso da via della Pallade.

Detto portico, oltre ad essere stato ampliato di mq 6,55 è oggi utilizzato come magazzino a seguito della creazione di una sorta di pareti perimetrali realizzare con rete elettrosaldata e dotato di cancello di entrata.

La regolarità urbanistica potrà essere ripristinata demolendo la porzione in ampliamento e smontando i pannelli di rete elettrosaldata.

#### ***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, idraulico, di riscaldamento, ecc.).

La certificazione energetica (APE) pur essendo necessaria ai fini della redazione dell'atto di assegnazione non è stata reperita né redatta dallo scrivente in questa sede.

#### **BENI NN° 5, 6, 7 E 8 - TERRENI UBICATI A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Trattandosi di terreni non esistono pratiche edilizie che li riguardano.

Inoltre non è prevista alcuna conformità impiantistica né certificazione energetica da dover predisporre.

#### **4.4.16. VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

#### **BENI N° 4, 5, 6, 7 E 8 - TERRENI CON CASA COLONICA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 6, PIANI TERRA E PRIMO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si tratta di unità immobiliari facenti parte di un condominio.

## 4.5. LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, interno 1, piano Terra-Primo

**Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, interno 2, piano Terra

**Bene N° 11** - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra

**Bene N° 12** - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra

**Bene N° 13** - Stalla ubicata a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra

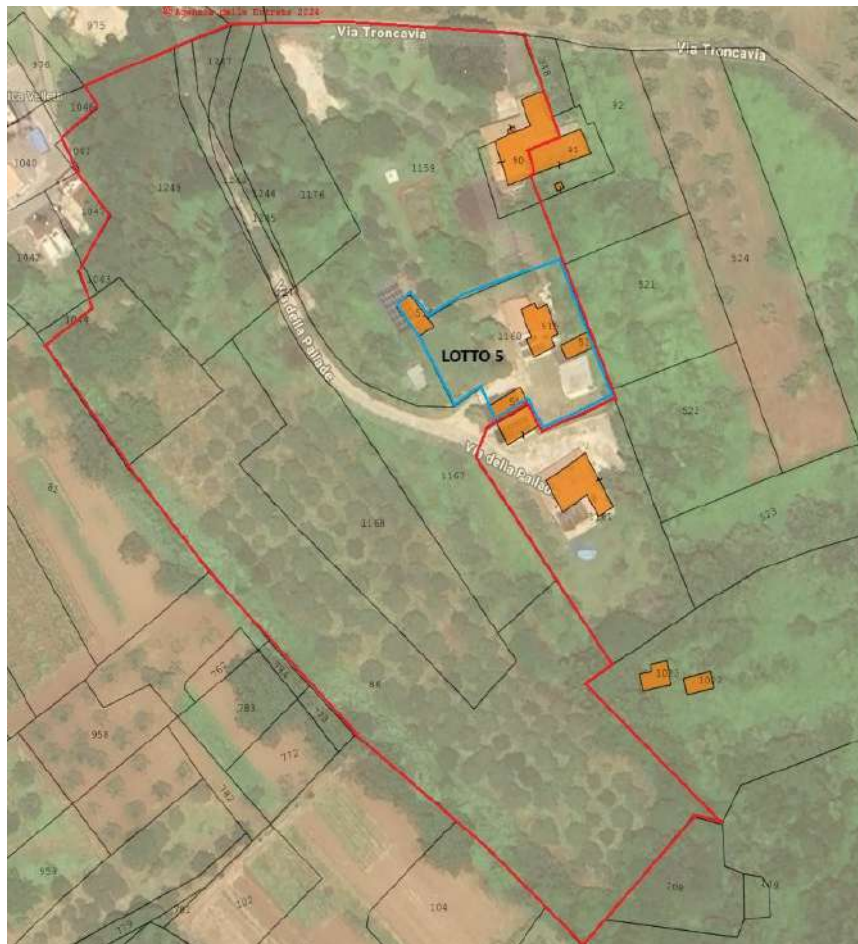
**Bene N° 14** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade 2

**Bene N° 24** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade

**Bene N° 25** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade

**Bene N° 26** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade

**Bene N° 27** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade



#### 4.5.1. TITOLARITÀ

##### **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2, INTERNO 1, PIANI TERRA E PRIMO**

---

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)

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

La Proprietà facente capo all'esecutato è pervenuta allo stesso con atto di donazione redatto dal Not. \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* , Repertorio 94859, raccolta 42284 del 21/07/2022.

##### **BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

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)

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

La Proprietà facente capo all'esecutato è pervenuta allo stesso con atto di donazione redatto dal Not. \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* , Repertorio 94859, raccolta 42284 del 21/07/2022.

##### **BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2, PIANO TERRA**

---

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)

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

La Proprietà facente capo all'esecutato è pervenuta allo stesso con atto di donazione redatto dal Not. \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\*, Repertorio 94859, raccolta 42284 del 21/07/2022.

---

**BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2, PIANO TERRA**

---

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)

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

La Proprietà facente capo all'esecutato è pervenuta allo stesso con atto di donazione redatto dal Not. \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\*, Repertorio 94859, raccolta 42284 del 21/07/2022.

---

**BENE N° 13 - STALLA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2, PIANO TERRA**

---

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)

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

La Proprietà facente capo all'esecutato è pervenuta allo stesso con atto di donazione redatto dal Not. \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\*, Repertorio 94859, raccolta 42284 del 21/07/2022.

#### **BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 2**

---

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)

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

La Proprietà facente capo all'esecutato è pervenuta allo stesso con atto di donazione redatto dal Not. \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* , Repertorio 94859, raccolta 42284 del 21/07/2022.

#### **BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

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

- \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* (Proprietà 1/4)

L'immobile è attualmente intestato all'esecutato; la quota di proprietà facente capo allo stesso e oggetto del pignoramento è pari al 50%.

Al lotto N. 5 viene però attribuita la quota pari al 25% (1/4) in quanto dovrà considerarsi anche il diritto di accesso ai futuri proprietari del lotto N. 6 ai quali verrà assegnata la restante quota del 25% (1/4).

La Proprietà facente capo all'esecutato è pervenuta allo stesso con atto di donazione redatto dal Not. \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* , Repertorio 94859, raccolta 42284 del 21/07/2022.

#### **BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

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

- \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* (Proprietà 1/4)

L'immobile è attualmente intestato all'esecutato; la quota di proprietà facente capo allo stesso e oggetto del pignoramento è pari al 50%.

Al lotto N. 5 viene però attribuita la quota pari al 25% (1/4) in quanto dovrà considerarsi anche il diritto di accesso ai futuri proprietari del lotto N. 6 ai quali verrà assegnata la restante quota del 25% (1/4).

La Proprietà facente capo all'esecutato è pervenuta allo stesso con atto di donazione redatto dal Not. \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\*, Repertorio 94859, raccolta 42284 del 21/07/2022.

### **BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

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)

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

Al lotto N. 5 viene però attribuita la quota pari al 50% (1/2) in quanto dovrà considerarsi anche il diritto di accesso ai futuri proprietari del lotto N. 6 ai quali verrà assegnata la restante quota del 50% (1/2).

La Proprietà facente capo all'esecutato è pervenuta allo stesso con atto di donazione redatto dal Not. \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\*, Repertorio 94859, raccolta 42284 del 21/07/2022.

### **BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

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

- \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* (Proprietà 1/4)

L'immobile è attualmente intestato all'esecutato; la quota di proprietà facente capo allo stesso e oggetto del pignoramento è pari al 50%.

Al lotto N. 5 viene però attribuita la quota pari al 25% (1/4) in quanto dovrà considerarsi anche il diritto di accesso ai futuri proprietari del lotto N. 6 ai quali verrà assegnata la restante quota del 25% (1/4).

La Proprietà facente capo all'esecutato è pervenuta allo stesso con atto di donazione redatto dal Not. \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* , Repertorio 94859, raccolta 42284 del 21/07/2022.

#### 4.5.2. CONFINI LOTTO

L'immobile confina con terreno particella 1159 (lotto N. 5), altra proprietà in aderenza individuata in catasto con le particelle N. 521 e 1161, viale di accesso ai lotti N. 5 e 6 (particella 1167), salvo altri.

#### 4.5.3. CONSISTENZA

##### **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2, INTERNO 1, PIANI TERRA E PRIMO**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,67 mq	80,62 mq	1,00	80,62 mq	3,00 m	Terra e Primo
Totale superficie convenzionale:				80,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,62 mq		

##### **BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,64 mq	51,54 mq	1,00	51,54 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				51,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,54 mq		

**BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2, PIANO TERRA**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzini	11,86 mq	17,17 mq	0,60	10,30 mq	0,00 m	Terra
Porticato	63,74 mq	72,81 mq	0,45	32,76 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				43,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,06 mq		

**BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2, PIANO TERRA**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	35,93 mq	43,16 mq	0,60	25,90 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				25,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,90 mq		

**BENE N° 13 - STALLA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2, PIANO TERRA**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Stalla e Pollaio	36,76 mq	46,19 mq	0,15	6,93 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				6,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,93 mq		

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 2**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno/Giardino	1300,00 mq	1300,00 mq	1	1300,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1300,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1300,00 mq		

**BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Agricolo	177,00 mq	177,00 mq	1	177,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				177,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				177,00 mq		

**BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Agricolo	156,00 mq	156,00 mq	1	156,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				156,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,00 mq		

**BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Agricolo	1,00 mq	1,00 mq	1	1,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1,00 mq</b>		

**BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Agricolo	1498,00 mq	1498,00 mq	1	1498,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1498,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1498,00 mq</b>		

I terreni sopra indicati, potrebbero essere divisi mediante la predisposizione di idoneo frazionamento catastale.

Come si specificherà meglio in seguito, al momento dei sopralluoghi erano in corso lavori per la fusione delle due abitazioni presenti nel fabbricato; pertanto, è possibile riportare la situazione come precedentemente esistente con due abitazioni distinte e separate.

Questo però comporterebbe la realizzazione di un frazionamento del terreno circostante per attribuire una porzione di corte a ciascuna delle due abitazioni.

Sulla base della suddivisione in lotti qui rappresentata, tale operazione non è però stata contemplata.

#### 4.5.4. CRONISTORIA DATI CATASTALI

### **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2, INTERNO 1, PIANI TERRA E PRIMO**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
<b>Dal 07/07/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 515 Sub 501 Categoria A/3 Cl. 1 Cons. 4,5 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 232,41 Piano Terra e Primo</b>
<b>Dal 22/11/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 515 Sub 501 Categoria A/3 Cl. 1 Cons. 4,5 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 232,41 Piano Terra e Primo</b>
<b>Dal 21/07/2022 al 31/12/2024</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 515 Sub 501 Categoria A/3 Cl. 1 Cons. 4,5 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 232,41 Piano Terra e Primo</b>

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Attualmente il terreno è censito al catasto con i seguenti dati:

Foglio 68, Particella 515, Sub 501, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale mq 86 (escluse aree scoperte mq 83), Rendita Catastale € 232,41, piani Terra e Primo.

**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA  
PALLADE N. 2, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
<b>Dal 07/07/2019 al 21/07/2022</b>	<b>*****omissis *****</b>	<b>Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 515 Sub 502 Categoria A/3 Cl. 1 Cons. 2,5 vani Superficie catastale 52 mq Rendita € 129,11 Piano Terra</b>
<b>Dal 22/11/2019 al 21/07/2022</b>	<b>*****omissis *****</b>	<b>Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 515 Sub 502 Categoria A/3 Cl. 1 Cons. 2,5 vani Superficie catastale 52 mq Rendita € 129,11 Piano Terra</b>
<b>Dal 21/07/2022 al 31/12/2024</b>	<b>*****omissis *****</b>	<b>Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 515 Sub 502 Categoria A/3 Cl. 1 Cons. 2,5 vani Superficie catastale 52 mq Rendita € 129,11 Piano Terra</b>

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Attualmente il terreno è censito al catasto con i seguenti dati:

Foglio 68, Particella 515, Sub 502, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale mq 52 (escluse aree scoperte mq 52), Rendita Catastale € 129,11, piani Terra.

**BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N.  
2, PIANO TERRA**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
<b>Dal 07/07/2019 al 21/07/2022</b>	<b>*****omissis *****</b>	<b>Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 512 Categoria C/2 Cl. 7 Cons. 13 mq Superficie catastale 84 mq Rendita € 28,87 Piano Terra</b>
<b>Dal 22/11/2019 al 21/07/2022</b>	<b>*****omissis *****</b>	<b>Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 512 Categoria C/2 Cl. 7 Cons. 13 mq Superficie catastale 84 mq Rendita € 28,87 Piano Terra</b>
<b>Dal 21/07/2022 al 31/12/2024</b>	<b>*****omissis *****</b>	<b>Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 512 Categoria C/2 Cl. 7 Cons. 13 mq Superficie catastale 84 mq Rendita € 28,87 Piano Terra</b>

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Attualmente il terreno è censito al catasto con i seguenti dati:

Foglio 68, Particella 512, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale mq 84, Rendita Catastale € 28,87, piano Terra.

**BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N.  
2, PIANO TERRA**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
<b>Dal 07/07/2019 al 21/07/2022</b>	<b>*****omissis *****</b>	<b>Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 514 Sub 501 Categoria C/2 Cl. 6 Cons. 36 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 66,93 Piano Terra</b>
<b>Dal 22/11/2019 al 21/07/2022</b>	<b>*****omissis *****</b>	<b>Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 514 Sub 501 Categoria C/2 Cl. 6 Cons. 36 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 66,93 Piano Terra</b>
<b>Dal 21/07/2022 al 31/12/2024</b>	<b>*****omissis *****</b>	<b>Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 514 Sub 501 Categoria C/2 Cl. 6 Cons. 36 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 66,93 Piano Terra</b>

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Attualmente il terreno è censito al catasto con i seguenti dati:

Foglio 68, Particella 514, Sub 501, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 36 mq, Superficie Catastale mq 42, Rendita Catastale € 66,93, piano Terra.

**BENE N° 13 - STALLA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2,  
PIANO TERRA**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
<b>Dal 07/07/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Fabbricati</b> <b>Fg. 68, Part. 516</b> <b>Categoria C/2 Cl. 6 Cons. 28 mq</b> <b>Superficie catastale 29 mq</b> <b>Rendita € 52,06</b> <b>Piano Terra</b>
<b>Dal 22/11/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Fabbricati</b> <b>Fg. 68, Part. 516</b> <b>Categoria C/2 Cl. 6 Cons. 28 mq</b> <b>Superficie catastale 29 mq</b> <b>Rendita € 52,06</b> <b>Piano Terra</b>
<b>Dal 21/07/2022 al 31/12/2024</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Fabbricati</b> <b>Fg. 68, Part. 516</b> <b>Categoria C/2 Cl. 6 Cons. 28 mq</b> <b>Superficie catastale 29 mq</b> <b>Rendita € 52,06</b> <b>Piano Terra</b>

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Attualmente il terreno è censito al catasto con i seguenti dati:

Foglio 68, Particella 516, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 28 mq, Superficie Catastale mq 29, Rendita Catastale € 52,06, piano Terra.

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 2**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
<b>Dal 07/07/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1160 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1198 Reddito dominicale € 9,28 Reddito agrario € 6,81</b>
<b>Dal 22/11/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1160 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1198 Reddito dominicale € 9,28 Reddito agrario € 6,81</b>
<b>Dal 21/07/2022 al 31/12/2024</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1160 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1198 Reddito dominicale € 9,28 Reddito agrario € 6,81</b>

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Attualmente il terreno è censito al catasto con i seguenti dati:

Foglio 68, Particella 1160, Qualità Vigneto, Cl.3 Superficie mq 1198 Reddito Dominicale € 9,28  
Reddito Agrario € 6,81.

**BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
<b>Dal 07/07/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni</b> <b>Fg. 68, Part. 1248</b> <b>Qualità Bosco ceduo Cl.1</b> <b>Superficie (ha are ca) 177</b> <b>Reddito dominicale € 0,46</b> <b>Reddito agrario € 0,05</b>
<b>Dal 22/11/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni</b> <b>Fg. 68, Part. 1248</b> <b>Qualità Bosco ceduo Cl.1</b> <b>Superficie (ha are ca) 177</b> <b>Reddito dominicale € 0,46</b> <b>Reddito agrario € 0,05</b>
<b>Dal 21/07/2022 al 31/12/2024</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni</b> <b>Fg. 68, Part. 1248</b> <b>Qualità Bosco ceduo Cl.1</b> <b>Superficie (ha are ca) 177</b> <b>Reddito dominicale € 0,46</b> <b>Reddito agrario € 0,05</b>

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Attualmente il terreno è censito al catasto con i seguenti dati:

Foglio 68, Particella 1248, Qualità Bosco Ceduo, Cl.1 Superficie mq 177 Reddito Dominicale € 0,46 Reddito Agrario € 0,05.

**BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
<b>Dal 07/07/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1245 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 156 Reddito dominicale € 0,40 Reddito agrario € 0,05</b>
<b>Dal 22/11/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1245 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 156 Reddito dominicale € 0,40 Reddito agrario € 0,05</b>
<b>Dal 21/07/2022 al 31/12/2024</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1245 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 156 Reddito dominicale € 0,40 Reddito agrario € 0,05</b>

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Attualmente il terreno è censito al catasto con i seguenti dati:

Foglio 68, Particella 1245, Qualità Bosco Ceduo, Cl.1 Superficie mq 156 Reddito Dominicale € 0,40 Reddito Agrario € 0,05.

**BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
<b>Dal 07/07/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1246 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01</b>
<b>Dal 22/11/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1246 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01</b>
<b>Dal 21/07/2022 al 31/12/2024</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1246 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01</b>

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Attualmente il terreno è censito al catasto con i seguenti dati:

Foglio 68, Particella 1246, Qualità Bosco Ceduo, Cl.1 Superficie mq 1 Reddito Dominicale € 0,01  
Reddito Agrario € 0,01.

**BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
<b>Dal 07/07/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1167 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1498 Reddito dominicale € 11,60 Reddito agrario € 8,51</b>
<b>Dal 22/11/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1167 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1498 Reddito dominicale € 11,60 Reddito agrario € 8,51</b>
<b>Dal 21/07/2022 al 31/12/2024</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1167 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1498 Reddito dominicale € 11,60 Reddito agrario € 8,51</b>

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Attualmente il terreno è censito al catasto con i seguenti dati:

Foglio 68, Particella 1167, Qualità Vigneto, Cl.3 Superficie mq 1498 Reddito Dominicale € 11,60 Reddito Agrario € 8,51.

#### 4.5.5. DATI CATASTALI

### **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2, INTERNO 1, PIANI TERRA E PRIMO**

---

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	68	515	501		A3	1	4.5 Vani	86 mq	232,41 €	Terra e Primo

#### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata a causa di lavori interno effettuati senza autorizzazione.

Sussiste corrispondenza tra i dati catastali e quanto presente nell'atto di pignoramento.

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

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

### **BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	68	515	502		A3	1	2.5 Vani	52 mq	129,11 €	Terra

#### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata a causa di lavori interno effettuati senza autorizzazione.

Sussiste corrispondenza tra i dati catastali e quanto presente nell'atto di pignoramento.

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

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

**BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2, PIANO TERRA**

---

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	68	512			C2	7	13	84 mq	28,87 €	Terra

***Corrispondenza catastale***

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata a causa di lavori interno effettuati senza autorizzazione.

Sussiste corrispondenza tra i dati catastali e quanto presente nell'atto di pignoramento.

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

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

**BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2, PIANO TERRA**

---

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	68	514	501		C2	6	36	42 mq	66,93 €	Terra

### ***Corrispondenza catastale***

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata a causa di lavori interno effettuati senza autorizzazione.

Sussiste corrispondenza tra i dati catastali e quanto presente nell'atto di pignoramento.

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

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

### **BENE N° 13 - STALLA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2, PIANO TERRA**

---

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	68	516			C2	6	28	29 mq	52,06 €	Terra

### ***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.

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

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 2**

---

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
68	1160				Vigneto	1300	1300 mq	10,07 €	7,39 €

***Corrispondenza catastale***

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

Come detto nella descrizione, attualmente il terreno non è utilizzato a vigneto ma costituisce il giardino di pertinenza del fabbricato abitativo.

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

**BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
68	1248				Bosco ceduo	1	177 mq	0,46 €	0,05 €

***Corrispondenza catastale***

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

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

**BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
68	1245				Bosco ceduo	1	156 mq	0,4 €	0,05 €

***Corrispondenza catastale***

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

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

**BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
68	1246				Bosco ceduo	1	1 mq	0,01 €	0,01 €

***Corrispondenza catastale***

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

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

**BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
68	1167				Vigneto	3	1498 mq	11,6 €	8,51 €

### ***Corrispondenza catastale***

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

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

#### **4.5.6. PRECISAZIONI**

L'accesso ai lotti N. 5 e 6, avviene per mezzo di un cancello ubicato al civico N. 2 di via della Pallade.

Il tratto che però parte da via della Pallade ed il cancello stesso non è di proprietà dell'esecutato ma attraversa la proprietà di terzi estranei alla procedura.

Tale situazione è riportata anche negli atti notarili di compravendita.

I terreni individuati in catasto con le particelle N. 1245, 1246, 1248 e 1167 (che ad eccezione della particella 1246 di 1 mq) sono già in comproprietà con altre persone estranee alla procedura, saranno lasciate in comproprietà ulteriore anche agli acquirenti dei beni di cui ai Lotti N. 5 e 6.

### **BENI NN° 9, 10, 11, 12, 13 E 14 - TERRENI E FABBRICATI UBICATI A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2**

---

L'accesso ai lotti N. 5 e 6, avviene per mezzo di un cancello ubicato al civico N. 2 di via della Pallade.

Il tratto che però parte da via della Pallade ed il cancello stesso non è di proprietà dell'esecutato ma attraversa la proprietà di terzi estranei alla procedura.

Tale situazione è riportata anche negli atti notarili di compravendita.

Al momento dei sopralluoghi erano in corso dei lavori di ristrutturazione interna.

Le due abitazioni che risultano dagli elaborati progettuali reperiti presso gli uffici comunali (e dalle planimetrie catastali) ora sono state fuse tra loro e, pertanto l'edificio è composta da una unica unità immobiliare che si sviluppa sui piani terra e primo.

### **BENI NN° 24, 25, 26 E 27 - TERRENI UBICATI A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Attualmente ai terreni si può accedere per mezzo del cancello ubicato in via della Pallade N. 2.

---

#### 4.5.7. PATTI

#### **BENI NN° 9, 10, 11, 12, 13, 14, 24, 25, 26 E 27 - TERRENI E FABBRICATI UBICATI A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2**

---

Nulla da osservare.

#### 4.5.8. STATO CONSERVATIVO

#### **BENI NN° 9 E 10 - APPARTAMENTI UBICATI A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2, PIANI TERRA E PRIMO**

---

Come avuto modo di dire, al momento dei sopralluoghi erano in corso dei lavori di ristrutturazione interna in tutto il fabbricato.

Detti lavori consistono nell'abbattimento delle tramezzature che la separavano le due unità abitative e di altre tramezzature interne.

#### **BENI NN° 11, 12 E 13 - LOCALI UBICATI A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2**

---

Per loro natura, i magazzini si trovano allo stato grezzo e privi di alcuna rifinitura, sia interna che esterna.

#### **BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 2**

---

Il terreno risulta ben tenuto.

Il prato e gli alberi esistenti sono tutti in buono stato.

#### **BENI NN° 24, 25, 26 E 27 - TERRENI UBICATI A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Trattasi di terreni agricoli.

#### 4.5.9. PARTI COMUNI

##### **BENI NN° 9, 10, 11, 12, 13 E 14 - TERRENI E FABBRICATI UBICATI A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2**

---

Trattandosi di una unità unifamiliare autonoma con circostante terreno ad uso giardino, non sono presenti parti comuni; tutto è ad uso esclusivo.

##### **BENI N° 24, 25, 26 E 27 - TERRENI UBICATI A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Trattandosi di aree destinate a viale di accesso e spazi di manovra, essi stessi compongono parti comuni.

Da notare che la comunione appartiene anche ad immobili confinanti estranei alla procedura.

#### 4.5.10. SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

##### **BENI NN° 9, 10, 11, 12, 13, 14, 24, 25, 26 E 27 - TERRENI E FABBRICATI UBICATI A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2**

---

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

#### 4.5.11. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

##### **BENI NN° 9 E 10 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2, INTERNO 1, PIANI TERRA E PRIMO**

---

Il fabbricato è costruito con struttura portante in muratura e solai prefabbricati gettati in opera.

La copertura è a falde inclinate con struttura in legno, separata dall'ambiente abitativo mediante controsoffittatura.

**BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2, PIANO TERRA**

---

Il fabbricato è costruito da struttura portante in muratura di blocchetti e copertura inclinata realizzata con pannelli tipo "sandwich" sostenuti da intelaiatura metallica tipo capriata.

**BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2, PIANO TERRA**

---

Il fabbricato è costruito da struttura portante in muratura di blocchetti e copertura ad una sola falda inclinata realizzata con pannelli tipo "sandwich" sostenuti da travi di legno incassati nella muratura perimetrale.

**BENE N° 13 - STALLA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2, PIANO TERRA**

---

Il fabbricato è costruito da struttura portante in muratura di blocchetti e copertura inclinata realizzata con pannelli tipo "sandwich" sostenuti da travi metalliche scatolari incastrate nella muratura perimetrale.

**BENI N° 14, 24, 25, 26 E 27 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 2**

---

I beni sono costituiti da un terreni agricolo per cui non vi sono caratteristiche costruttive che li contraddistinguono.

#### 4.5.12. STATO DI OCCUPAZIONE

#### **BENI NN° 9, 10, 11, 12, 13 E 14- TERRENI E FABBRICATI UBICATI A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2**

---

Gli immobili risultano occupati da terzi senza titolo.

In sede di sopralluogo, l'esecutato ha dichiarato di aver ceduto (senza fornire titoli registrati) in uso gratuito al fratello **\*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\***, che vi ha eletto la propria residenza, l'intero fabbricato ad uso residenziale, i vicini magazzini (e, si suppone anche l'area su cui gli stessi sorgono), riportati in catasto al F 68 N 515, 512, 514 e 1160, tutti aventi accesso dal civico N. 2 (praticamente tutti i beni che compongono il lotto N. 5 quasi per intero).

#### **BENI N° 24, 25, 26 E 27 - TERRENI UBICATI A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 2**

---

I terreni sono attualmente nella disponibilità dell'esecutato, Sig. **\*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\***, per la quota di sua proprietà.

4.5.13. PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE  
 N. 2, INTERNO 1, PIANI TERRA E PRIMO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 27/04/2006	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/04/2006 al 21/07/2022	***** <i>omissis</i> *****	<b>donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	27/04/06	79923	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/07/2022 ad oggi	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	21/07/22	94859	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Non risultano atti successivi al pignoramento e formalità connesse.

Con atto notaio \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94859, Raccolta 42284 del 21/07/2022 (TRASCRIZIONE del 22/07/2022 - Registro Particolare 3109 Registro Generale 4183), \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* vendevano a \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* la proprietà degli immobili.

**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA  
 PALLADE N. 2, INTERNO 2, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 27/04/2006	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 27/04/2006 al 21/07/2022	***** <i>omissis</i> *****	<b>donazione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<i>omissis</i>	27/04/06			79923	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/07/2022 ad oggi	***** <i>omissis</i> *****			<b>compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	21/07/22	94859	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Non risultano atti successivi al pignoramento e formalità connesse.

Con atto notaio \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94859, Raccolta 42284 del 21/07/2022 (TRASCRIZIONE del 22/07/2022 - Registro Particolare 3109 Registro Generale 4183), \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* vendevano a \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* la proprietà degli immobili.

**BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 27/04/2006	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/04/2006 al 21/07/2022	***** <i>omissis</i> *****	<b>donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	27/04/06	79923	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/07/2022 ad oggi	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	21/07/22	94859	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.
- 

Non risultano atti successivi al pignoramento e formalità connesse.

Con atto notaio \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94859, Raccolta 42284 del 21/07/2022 (TRASCRIZIONE del 22/07/2022 - Registro Particolare 3109 Registro Generale 4183), \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* vendevano a \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* la proprietà degli immobili.

**BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 27/04/2006	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/04/2006 al 21/07/2022	***** <i>omissis</i> *****	<b>donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	27/04/06	79923	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/07/2022 ad oggi	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	21/07/22	94859	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

--	--	--	--	--	--

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.

Non risultano atti successivi al pignoramento e formalità connesse.

Con atto notaio \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94859, Raccolta 42284 del 21/07/2022 (TRASCRIZIONE del 22/07/2022 - Registro Particolare 3109 Registro Generale 4183), \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* vendevano a \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* la proprietà degli immobili.

**BENE N° 13 - STALLA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2,  
 PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 27/04/2006	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/04/2006 al 21/07/2022	***** <i>omissis</i> *****	<b>donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	27/04/06	79923	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/07/2022 ad oggi	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	21/07/22	94859	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

--	--	--	--	--	--

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.

Non risultano atti successivi al pignoramento e formalità connesse.

Con atto notaio \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94859, Raccolta 42284 del 21/07/2022 (TRASCRIZIONE del 22/07/2022 - Registro Particolare 3109 Registro Generale 4183), \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* vendevano a \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* la proprietà degli immobili.

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 27/04/2006	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/04/2006 al 21/07/2022	***** <i>omissis</i> *****	<b>donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	27/04/06	79923	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/07/2022 ad oggi	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	21/07/22	94859	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Non risultano atti successivi al pignoramento e formalità connesse.

Con atto notaio \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94859, Raccolta 42284 del 21/07/2022 (TRASCRIZIONE del 22/07/2022 - Registro Particolare 3109 Registro Generale 4183), \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* vendevano a \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* la proprietà degli immobili.

**BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 13/02/2013	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/02/2013 al 08/08/2016	***** <i>omissis</i> *****	<b>donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	13/02/13	95571	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/08/2016 al 21/07/2022	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	21/07/22	94859	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/07/2022	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			

al oggi				
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	<i>omissis</i>	28/07/22	230	
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Non risultano atti successivi al pignoramento e formalità connesse.

Con atto notaio \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94859, Raccolta 42284 del 21/07/2022 (TRASCRIZIONE del 22/07/2022 - Registro Particolare 3109 Registro Generale 4183), \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* vendevano a \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* la proprietà degli immobili.

**BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 13/02/2013	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/02/2013 al 08/08/2016	***** <i>omissis</i> *****	<b>donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	13/02/13	95571	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/08/2016 al 21/07/2022	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	21/07/22	94859	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/07/2022	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			

al oggi					
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	28/07/22	230	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Non risultano atti successivi al pignoramento e formalità connesse.

Con atto notaio \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94859, Raccolta 42284 del 21/07/2022 (TRASCRIZIONE del 22/07/2022 - Registro Particolare 3109 Registro Generale 4183), \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* vendevano a \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* la proprietà degli immobili.

**BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 27/04/2006	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/04/2006 al 21/07/2022	***** <i>omissis</i> *****	<b>donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	27/04/06	79923	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/07/2022 ad oggi	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	21/07/22	94859	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Non risultano atti successivi al pignoramento e formalità connesse.

Con atto notaio \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94859, Raccolta 42284 del 21/07/2022 (TRASCRIZIONE del 22/07/2022 - Registro Particolare 3109 Registro Generale 4183), \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* vendevano a \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* la proprietà degli immobili.

**BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 13/02/2013	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/02/2013 al 08/08/2016	***** <i>omissis</i> *****	<b>donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	13/02/13	95571	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/08/2016 al 21/07/2022	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	21/07/22	94859	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/07/2022	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

al oggi				
	<i>omissis</i>	28/07/22	230	
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Non risultano atti successivi al pignoramento e formalità connesse.

Con atto notaio \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94859, Raccolta 42284 del 21/07/2022 (TRASCRIZIONE del 22/07/2022 - Registro Particolare 3109 Registro Generale 4183), \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* vendevano a \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* la proprietà degli immobili.

#### 4.5.14. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

##### **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2, INTERNO 1, PIANI TERRA E PRIMO**

---

Le formalità attualmente gravanti sull'immobile sono:

ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2022 - Registro Particolare 642 Registro Generale 4184  
Pubblico ufficiale \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94860/42285 del 21/07/2022  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO stipulato con la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI CASTELLI ROMANI  
E DEL TUSCOLO SOCIETA' COOPERATIVA.

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 814 Registro Generale 6639  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 4156 del 30/11/2023  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (presente procedura).  
TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 3725 Registro Generale 4950  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2250 del 19/04/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (presente  
procedura).

##### **BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

Le formalità attualmente gravanti sull'immobile sono:

ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2022 - Registro Particolare 642 Registro Generale 4184  
Pubblico ufficiale \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94860/42285 del 21/07/2022  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO stipulato con la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI CASTELLI ROMANI  
E DEL TUSCOLO SOCIETA' COOPERATIVA.

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 814 Registro Generale 6639  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 4156 del 30/11/2023  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (presente procedura).

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 3725 Registro Generale 4950  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2250 del 19/04/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (presente  
procedura).

**BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N.  
2, PIANO TERRA**

---

Le formalità attualmente gravanti sull'immobile sono:

ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2022 - Registro Particolare 642 Registro Generale 4184  
Pubblico ufficiale \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94860/42285 del 21/07/2022  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO stipulato con la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI CASTELLI ROMANI  
E DEL TUSCOLO SOCIETA' COOPERATIVA.

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 814 Registro Generale 6639  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 4156 del 30/11/2023  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (presente procedura).

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 3725 Registro Generale 4950  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2250 del 19/04/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (presente  
procedura).

**BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N.  
2, PIANO TERRA**

---

Le formalità attualmente gravanti sull'immobile sono:

ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2022 - Registro Particolare 642 Registro Generale 4184  
Pubblico ufficiale \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94860/42285 del 21/07/2022  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO stipulato con la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI CASTELLI ROMANI  
E DEL TUSCOLO SOCIETA' COOPERATIVA.

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 814 Registro Generale 6639  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 4156 del 30/11/2023  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (presente procedura).

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 3725 Registro Generale 4950  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2250 del 19/04/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (presente  
procedura).

**BENE N° 13 - STALLA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2,  
PIANO TERRA**

---

Le formalità attualmente gravanti sull'immobile sono:

ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2022 - Registro Particolare 642 Registro Generale 4184  
Pubblico ufficiale \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94860/42285 del 21/07/2022  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO stipulato con la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI CASTELLI ROMANI  
E DEL TUSCOLO SOCIETA' COOPERATIVA.

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 814 Registro Generale 6639  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 4156 del 30/11/2023  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (presente procedura).

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 3725 Registro Generale 4950  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2250 del 19/04/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (presente  
procedura).

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE 2**

---

Le formalità attualmente gravanti sull'immobile sono:

ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2022 - Registro Particolare 642 Registro Generale 4184  
Pubblico ufficiale \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94860/42285 del 21/07/2022  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO stipulato con la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI CASTELLI ROMANI  
E DEL TUSCOLO SOCIETA' COOPERATIVA.

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 814 Registro Generale 6639  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 4156 del 30/11/2023  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (presente procedura).

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 3725 Registro Generale 4950  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2250 del 19/04/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (presente  
procedura).

## **BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Le formalità attualmente gravanti sull'immobile sono:

ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2022 - Registro Particolare 642 Registro Generale 4184  
Pubblico ufficiale \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94860/42285 del 21/07/2022  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO stipulato con la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI CASTELLI ROMANI  
E DEL TUSCOLO SOCIETA' COOPERATIVA .

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 814 Registro Generale 6639  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 4156 del 30/11/2023  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (presente procedura).

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 3725 Registro Generale 4950  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2250 del 19/04/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (presente  
procedura).

## **BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Le formalità attualmente gravanti sull'immobile sono:

ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2022 - Registro Particolare 642 Registro Generale 4184  
Pubblico ufficiale \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94860/42285 del 21/07/2022  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO stipulato con la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI CASTELLI ROMANI  
E DEL TUSCOLO SOCIETA' COOPERATIVA .

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 814 Registro Generale 6639  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 4156 del 30/11/2023  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (presente procedura).

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 3725 Registro Generale 4950  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2250 del 19/04/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (presente  
procedura).

## **BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Le formalità attualmente gravanti sull'immobile sono:

ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2022 - Registro Particolare 642 Registro Generale 4184  
Pubblico ufficiale \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94860/42285 del 21/07/2022  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO stipulato con la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI CASTELLI ROMANI  
E DEL TUSCOLO SOCIETA' COOPERATIVA .

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 814 Registro Generale 6639  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 4156 del 30/11/2023  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (presente procedura).

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 3725 Registro Generale 4950  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2250 del 19/04/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (presente  
procedura).

## **BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Le formalità attualmente gravanti sull'immobile sono:

ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2022 - Registro Particolare 642 Registro Generale 4184  
Pubblico ufficiale \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94860/42285 del 21/07/2022  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO stipulato con la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI CASTELLI ROMANI  
E DEL TUSCOLO SOCIETA' COOPERATIVA .

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 814 Registro Generale 6639  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 4156 del 30/11/2023  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (presente procedura).

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 3725 Registro Generale 4950  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2250 del 19/04/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (presente  
procedura).

#### 4.5.15. REGOLARITÀ EDILIZIA

#### **BENI NN° 9 E 10 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2, INTERNO 1, PIANI TERRA E PRIMO**

---

Per il fabbricato ove ha sede l'unità abitativa non è stato reperito il titolo che ne ha autorizzato l'edificazione iniziale.

E' stata reperita però una pratica di condono dove viene dichiarato di aver eseguito lavori di ampliamento rispetto ad un fabbricato preesistente.

Col rilascio del Permesso di Costruire a Sanatoria, quindi, si è confermata quindi implicitamente la regolarità del preesistente.

Il Permesso di Costruire a Sanatoria è il N. 306 del 29/08/2011.

Successivamente, usufruendo di quanto consentito dalla L.R. 21/2009 (cd Piano casa), il fabbricato è stato ampliato.

Per tale intervento sono state depositate:

- una DIA protocollo 29083 del 12/11/2012
- una DIA in variante protocollo 24392 del 14/10/2013

Come già riferito in parte, al momento dei sopralluoghi erano in corso dei lavori di ristrutturazione interna.

Le due abitazioni che risultano dagli elaborati progettuali reperiti presso gli uffici comunali (e dalle planimetrie catastali) ora sono state fuse tra loro e, pertanto l'edificio è composta da una unica unità immobiliare che si sviluppa sui piani terra e primo.

Nella stesura della presente relazione, il fabbricato verrà considerato come un'unica unità immobiliare.

Dalla sovrapposizione dei grafici progettuali con le misure prese sui luoghi, risultano le seguenti difformità:

- fusione di due abitazione per ottenerne una sola;
- abbattimento di tramezzature interne;
- apertura di un vano porta di collegamento tra le due precedenti unità immobiliari, abbattendo una parte di un muro portante,
- ampliamento di un vano finestra sul retro.

Si sono inoltre riscontrate alcune difformità sulla dimensione del porticato anteriore e dell'annesso vano ripostiglio.

In virtù delle difformità riscontrate, in adempimento dell'art. 29, comma 1-bis della Legge

28/02/1985 N. 45, così come modificato dall'art. 19 comma 14 della Legge 30/07/2010 N. 122, è necessario procedere alla predisposizione delle dovute variazioni catastali ed inserimento in mappa, non prodotti in sede di CTU; in caso contrario, non sarebbe soddisfatto il requisito di conformità catastale previsto dalla legge.

Sarà quindi necessario procedere alla regolarizzazione delle difformità sia presso il Comune che presso il catasto.

### ***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, idraulico, di riscaldamento, ecc.).

La certificazione energetica (APE) pur essendo necessaria ai fini della redazione dell'atto di assegnazione non è stata reperita né redatta dallo scrivente in questa sede.

### **BENI N° 11, 12 E 13 - LOCALI UBICATI A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2**

---

I tre manufatti aventi destinazione a magazzino e stalla/pollaio, sono stati realizzati in assenza di autorizzazioni.

E' stata reperita però domanda di condono alla quale è seguito il rilascio del Permesso di Costruire a Sanatoria N. 306 del 29/08/2011.

Ad oggi, gli stessi, non presentano difformità ad eccezione di quanto segue:

- Magazzino particella N. 512: Vi è una difformità nella planimetria catastale dove le due pareti aperte della tettoia risultano ortogonali tra loro mentre invece nei progetti depositati al comune e nella realtà una è inclinata rispetto all'altra.

- Magazzino particella N. 514: sui grafici progettuali è presente una porta di accesso in una delle pareti corte con annessa una piccola scala interna, mentre nella realtà e nella planimetria catastale non sono presenti né la porta, né la scala interna.

In virtù delle difformità riscontrate, in adempimento dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 28/02/1985 N. 45, così come modificato dall'art. 19 comma 14 della Legge 30/07/2010 N. 122, è necessario procedere alla predisposizione delle dovute variazioni catastali ed inserimento in mappa, non prodotti in sede di CTU; in caso contrario, non sarebbe soddisfatto il requisito di conformità catastale previsto dalla legge.

Sarà quindi necessario procedere alla regolarizzazione delle difformità sia presso il Comune che presso il catasto.

I manufatti sono privi di impianti pertanto non c'è bisogno di certificazioni di conformità.

Considerata la destinazione d'uso a magazzino e stalla/pollaio, non è previsto nemmeno il rilascio della certificazione energetica.

**BENI NN° 14, 24, 25, 26 E 27 - TERRENI UBICATI A VELLETRI (RM) - VIA DELLA  
PALLADE 2**

---

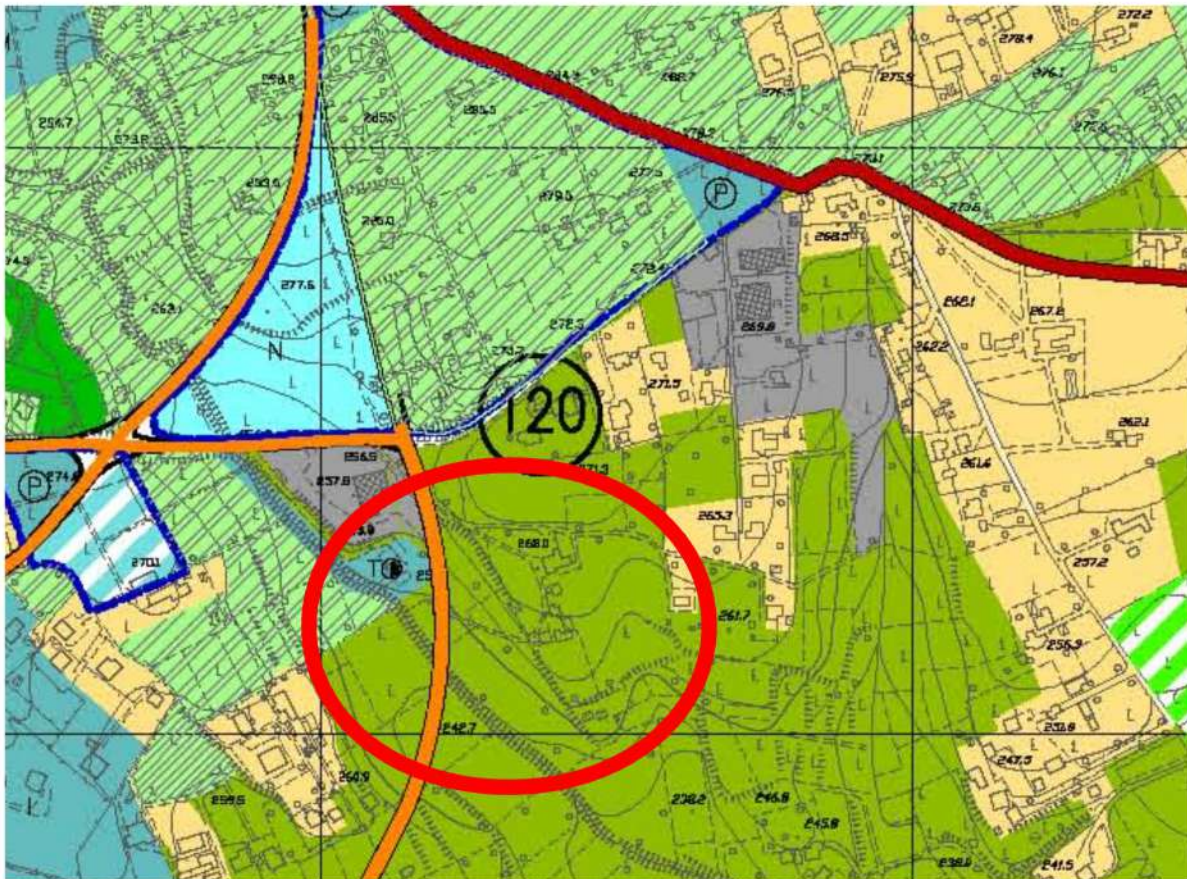
Trattandosi di terreni non esistono pratiche edilizie che li riguardano né è prevista alcuna conformità impiantistica o certificazione energetica da dover predisporre.

#### 4.5.16. VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENI NN° 9, 10, 11, 12, 13, 14, 24, 25, 26 E 27 - TERRENI, MAGAZZINI ED ABITAZIONE UBICATI A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE N. 2**

Non trattandosi di unità immobiliari facenti parte di un condominio, non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dall'esame della tavola del PRG, parte delle particelle di terreno poste a ridosso della via della Pallade, sono sottoposte a vincolo urbanistico di esproprio in parte per la realizzazione di una nuova strada, in parte per l'impianto di depurazione ed in parte per l'isola ecologica esistenti nelle adiacenze.



Stralcio del PRG



#### 4.6.1. TITOLARITÀ

##### **BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

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)

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

La Proprietà facente capo all'esecutato è pervenuta allo stesso con atto di donazione redatto dal Not. \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* , Repertorio 94859, raccolta 42284 del 21/07/2022.

##### **BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

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)

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

La Proprietà facente capo all'esecutato è pervenuta allo stesso con atto di donazione redatto dal Not. \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* , Repertorio 94859, raccolta 42284 del 21/07/2022.

##### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

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)

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

La Proprietà facente capo all'esecutato è pervenuta allo stesso con atto di donazione redatto dal Not. \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* , Repertorio 94859, raccolta 42284 del 21/07/2022.

### **BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

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)

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

La Proprietà facente capo all'esecutato è pervenuta allo stesso con atto di donazione redatto dal Not. \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\*, Repertorio 94859, raccolta 42284 del 21/07/2022.

### **BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

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)

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

La Proprietà facente capo all'esecutato è pervenuta allo stesso con atto di donazione redatto dal Not. \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\*, Repertorio 94859, raccolta 42284 del 21/07/2022.

### **BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

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

- \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* (Proprietà 1/4)

L'immobile è attualmente intestato all'esecutato; la quota di proprietà facente capo allo stesso e oggetto del pignoramento è pari al 50%.

Al lotto N. 6 viene però attribuita la quota pari al 25% (1/4) in quanto dovrà considerarsi anche il

diritto di accesso ai futuri proprietari del lotto N. 5 ai quali verrà assegnata la restante quota del 25% (1/4).

La Proprietà facente capo all'esecutato è pervenuta allo stesso con atto di donazione redatto dal Not. \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* , Repertorio 94859, raccolta 42284 del 21/07/2022.

### **BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

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

- \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* (Proprietà 1/4)

L'immobile è attualmente intestato all'esecutato; la quota di proprietà facente capo allo stesso e oggetto del pignoramento è pari al 50%.

Al lotto N. 6 viene però attribuita la quota pari al 25% (1/4) in quanto dovrà considerarsi anche il diritto di accesso ai futuri proprietari del lotto N. 5 ai quali verrà assegnata la restante quota del 25% (1/4).

La Proprietà facente capo all'esecutato è pervenuta allo stesso con atto di donazione redatto dal Not. \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* , Repertorio 94859, raccolta 42284 del 21/07/2022.

### **BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

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)

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

Al lotto N. 6 viene però attribuita la quota pari al 50% (1/2) in quanto dovrà considerarsi anche il diritto di accesso ai futuri proprietari del lotto N. 5 ai quali verrà assegnata la restante quota del 50% (1/2).

La Proprietà facente capo all'esecutato è pervenuta allo stesso con atto di donazione redatto dal Not. \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* , Repertorio 94859, raccolta 42284 del 21/07/2022.

## **BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

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

- \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* (Proprietà 1/4)

L'immobile è attualmente intestato all'esecutato; la quota di proprietà facente capo allo stesso e oggetto del pignoramento è pari al 50%.

Al lotto N. 6 viene però attribuita la quota pari al 25% (1/4) in quanto dovrà considerarsi anche il diritto di accesso ai futuri proprietari del lotto N. 5 ai quali verrà assegnata la restante quota del 25% (1/4).

La Proprietà facente capo all'esecutato è pervenuta allo stesso con atto di donazione redatto dal Not. \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* , Repertorio 94859, raccolta 42284 del 21/07/2022.

### 4.6.2. CONFINI LOTTO

L'immobile confina con viale di accesso ai lotti N. 5 e 6 (particelle N. 1245, 1246, 1248 e 1167), altra proprietà in aderenza individuata in catasto con le particelle N. 1161, 699, 108, 104, 103, 81, 975, 1044, 1047, salvo altri.

### 4.6.3. CONSISTENZA

## **BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno/Giardino	2335,00 mq	2335,00 mq	1	2335,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2335,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2335,00 mq		

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Agricolo	6070,00 mq	6070,00 mq	1	6070,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6070,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6070,00 mq		

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno/Giardino	1051,00 mq	1051,00 mq	1	1051,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1051,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1051,00 mq		

**BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno/Giardino	2289,00 mq	2289,00 mq	1	2289,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2289,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2289,00 mq		

**BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Agricolo	16,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16,00 mq</b>		

**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Agricolo	177,00 mq	177,00 mq	1	177,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>177,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>177,00 mq</b>		

**BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Agricolo	156,00 mq	156,00 mq	1	156,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>156,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>156,00 mq</b>		

**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Agricolo	1,00 mq	1,00 mq	1	1,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1,00 mq</b>		

**BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Agricolo	1498,00 mq	1498,00 mq	1	1498,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1498,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1498,00 mq</b>		

I beni sopra indicati, essendo composti da terreni, possono essere divisi mediante la predisposizione di idoneo frazionamento catastale.

Ma sulla base della suddivisione in lotti qui rappresentata, tale operazione non è contemplata.

#### 4.6.4. CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### **BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
<b>Dal 07/07/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1168 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 2335 Reddito Domenicale € 18,09 Reddito Agrario € 13,27</b>
<b>Dal 22/11/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1168 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 2335 Reddito Domenicale € 18,09 Reddito Agrario € 13,27</b>
<b>Dal 21/07/2022 al 31/12/2024</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>CCatasto Terreni Fg. 68, Part. 1168 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 2335 Reddito Domenicale € 18,09 Reddito Agrario € 13,27</b>

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Attualmente il terreno è censito al catasto con i seguenti dati:

Foglio 68, Particella 1176, Qualità Vigneto, Cl.3 Superficie mq 2335 Reddito Dominicale € 18,09, Reddito Agrario € 13,27.

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
<b>Dal 07/07/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni Fg. 68, Part. 88 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 6070 Reddito dominicale € 25,08 Reddito agrario € 15,67</b>
<b>Dal 22/11/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni Fg. 68, Part. 88 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 6070 Reddito dominicale € 25,08 Reddito agrario € 16,67</b>
<b>Dal 21/07/2022 al 31/12/2024</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni Fg. 68, Part. 88 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 6070 Reddito dominicale € 25,08 Reddito agrario € 15,67</b>

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Attualmente il terreno è censito al catasto con i seguenti dati:

Foglio 68, Particella 88, Qualità Seminativo Arborato, Cl.2 Superficie mq 6070, Reddito Dominicale € 25,08, Reddito Agrario € 15,67.

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
<b>Dal 07/07/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1045 Qualità Canneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1051 Reddito dominicale € 4,07 Reddito agrario € 2,44</b>
<b>Dal 22/11/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1045 Qualità Canneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1051 Reddito dominicale € 4,07 Reddito agrario € 2,44</b>
<b>Dal 21/07/2022 al 31/12/2024</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1045 Qualità Canneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1051 Reddito dominicale € 4,07 Reddito agrario € 2,44</b>

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Attualmente il terreno è censito al catasto con i seguenti dati:

Foglio 68, Particella 1045, Qualità Canneto, Cl.3, Superficie mq 1051, Reddito Dominicale € 4,07, Reddito Agrario € 2,44.

**BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
<b>Dal 07/07/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni</b> <b>Fg. 68, Part. 1249</b> <b>Qualità Bosco ceduo Cl.1</b> <b>Superficie (ha are ca) 2289</b> <b>Reddito dominicale € 5,91</b> <b>Reddito agrario € 0,71</b>
<b>Dal 22/11/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni</b> <b>Fg. 68, Part. 1249</b> <b>Qualità Bosco ceduo Cl.1</b> <b>Superficie (ha are ca) 2289</b> <b>Reddito dominicale € 5,91</b> <b>Reddito agrario € 0,71</b>
<b>Dal 21/07/2022 al 31/12/2024</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni</b> <b>Fg. 68, Part. 1249</b> <b>Qualità Bosco ceduo Cl.1</b> <b>Superficie (ha are ca) 2289</b> <b>Reddito dominicale € 5,91</b> <b>Reddito agrario € 0,71</b>

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Attualmente il terreno è censito al catasto con i seguenti dati:

Foglio 68, Particella 1249, Qualità Bosco Ceduo, Cl.1, Superficie mq 2289, Reddito Dominicale € 5,91, Reddito Agrario € 0,71.

**BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
<b>Dal 07/07/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1243 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 16 Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,05</b>
<b>Dal 22/11/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1243 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 16 Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,05</b>
<b>Dal 21/07/2022 al 31/12/2024</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1243 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 16 Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,05</b>

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Attualmente il terreno è censito al catasto con i seguenti dati:

Foglio 68, Particella 1243, Qualità Seminativo, Cl.2, Superficie mq 16, Reddito Dominicale € 0,07, Reddito Agrario € 0,05.

**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
<b>Dal 07/07/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1248 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 177 Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,05</b>
<b>Dal 22/11/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1248 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 177 Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,05</b>
<b>Dal 21/07/2022 al 31/12/2024</b>	***** <i>omissis</i> *****	<b>Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1248 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 177 Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,05</b>

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Attualmente il terreno è censito al catasto con i seguenti dati:

Foglio 68, Particella 1248, Qualità Bosco Ceduo, Cl.1, Superficie mq 177, Reddito Dominicale € 0,46, Reddito Agrario € 0,05.

**BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
<b>Dal 07/07/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1245 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 156 Reddito dominicale € 0,40 Reddito agrario € 0,05
<b>Dal 22/11/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1245 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 156 Reddito dominicale € 0,40 Reddito agrario € 0,05
<b>Dal 21/07/2022 al 31/12/2024</b>	***** <i>omissis</i> *****	Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1245 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 156 Reddito dominicale € 0,40 Reddito agrario € 0,05

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Attualmente il terreno è censito al catasto con i seguenti dati:

Foglio 68, Particella 1245, Qualità Bosco Ceduo, Cl.1, Superficie mq 156, Reddito Dominicale € 0,40  
Reddito Agrario € 0,05.

**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
<b>Dal 07/07/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1246 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
<b>Dal 22/11/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1246 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
<b>Dal 21/07/2022 al 31/12/2024</b>	***** <i>omissis</i> *****	Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1246 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Attualmente il terreno è censito al catasto con i seguenti dati:

Foglio 68, Particella 1246, Qualità Bosco Ceduo, Cl.1, Superficie mq 1, Reddito Dominicale € 0,01, Reddito Agrario € 0,01.

**BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
<b>Dal 07/07/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1167 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1498 Reddito dominicale € 11,60 Reddito agrario € 8,51
<b>Dal 22/11/2019 al 21/07/2022</b>	***** <i>omissis</i> *****	Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1167 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1498 Reddito dominicale € 11,60 Reddito agrario € 8,51
<b>Dal 21/07/2022 al 31/12/2024</b>	***** <i>omissis</i> *****	Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1167 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1498 Reddito dominicale € 11,60 Reddito agrario € 8,51

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Attualmente il terreno è censito al catasto con i seguenti dati:

Foglio 68, Particella 1167, Qualità Vigneto, Cl. 3, Superficie mq 1498, Reddito Dominicale € 11,60, Reddito Agrario € 8,51.

#### 4.6.5 DATI CATASTALI

#### **BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
68	1168				Vigneto	3	2335 mq	18,09 €	13,27 €

#### **BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
68	88				Seminativo arborato	2	6070 mq	25,08 €	15,67 €

#### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
68	1045				Canneto	3	1051 mq	4,07 €	2,44 €

#### **BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
68	1249				Bosco ceduo	1	2289 mq	5,91 €	0,71 €

---

**BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
68	1243				Seminativo	2	16 mq	0,07 €	0,05 €

**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
68	1248				Bosco ceduo	1	177 mq	0,46 €	0,05 €

**BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
68	1245				Bosco ceduo	1	156 mq	0,4 €	0,05 €

**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
68	1246				Bosco ceduo	1	1 mq	0,01 €	0,01 €

## **BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
68	1167				Vigneto	3	1498 mq	11,6 €	8,51 €

### ***Corrispondenza catastale***

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

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

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

### **4.6.6. PRECISAZIONI**

L'accesso ai lotti N. 5 e 6, avviene per mezzo di un cancello ubicato al civico N. 2 di via della Pallade.

Il tratto che però parte da via della Pallade ed il cancello stesso non è di proprietà dell'esecutato ma attraversa la proprietà di terzi estranei alla procedura.

Tale situazione è riportata anche negli atti notarili di compravendita.

I terreni individuati in catasto con le particelle N. 1245, 1246, 1248 e 1167 (che ad eccezione della particella 1246 di 1 mq) sono già in comproprietà con altre persone estranee alla procedura, saranno lasciate in comproprietà ulteriore anche agli acquirenti dei beni di cui ai Lotti N. 5 e 6.

## **BENI NN° 15, 16, 17, 18 E 19 - TERRENI UBICATI A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Attualmente ai terreni si può accedere per mezzo del cancello ubicato in via della Pallade N. 2.

**BENI NN° 20, 21, 22 E 23 - TERRENI UBICATI A VELLETRI (RM) - VIA DELLA  
PALLADE**

---

Attualmente i terreni costituiscono il viale di accesso e gli spazi di manovra comuni; l'accesso avviene per del cancello ubicato in via della Pallade N. 2.

4.6.7. PATTI

**BENI NN° 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 E 23 - TERRENI UBICATI A VELLETRI (RM) -  
VIA DELLA PALLADE**

---

Nulla da osservare.

4.6.8. STATO CONSERVATIVO

**BENI NN° 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 E 23 - TERRENI UBICATI A VELLETRI (RM) -  
VIA DELLA PALLADE**

---

Trattasi di terreni agricoli.

4.6.9. PARTI COMUNI

**BENI NN° 15, 16, 17, 18 E 19 - TERRENI UBICATI A VELLETRI (RM) - VIA DELLA  
PALLADE**

---

Non sono presenti parti comuni.

**BENI NN° 20, 21, 22 E 23 - TERRENI UBICATI A VELLETRI (RM) - VIA DELLA  
PALLADE**

---

Trattandosi di aree destinate a viale di accesso e spazi di manovra, essi stessi compongono parti comuni.

Da notare che la comunione appartiene anche ad immobili confinanti estranei alla procedura.

#### 4.6.10. SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

##### **BENI NN° 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 E 23 - TERRENI UBICATI A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

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

#### 4.6.11. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

##### **BENI NN° 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 E 23 - TERRENI UBICATI A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

I beni sono costituiti da soli terreni agricoli per cui non vi sono caratteristiche costruttive che li contraddistinguono.

#### 4.6.12. STATO DI OCCUPAZIONE

##### **BENI NN° 15, 16, 17, 18 E 19 - TERRENI UBICATI A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Gli immobili sono attualmente nella disponibilità dell'esecutato, Sig. \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\*.

##### **BENI NN° 20, 21, 22 E 23 - TERRENI UBICATI A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

I terreni sono attualmente nella disponibilità dell'esecutato, Sig. \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* , per la quota di sua proprietà.

#### 4.6.13. PROVENIENZE VENTENNALI

#### BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 27/04/2006	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 27/04/2006 al 21/07/2022	***** <i>omissis</i> *****	<b>donazione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<i>omissis</i>	27/04/06			79923	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/07/2022 ad oggi	***** <i>omissis</i> *****			<b>compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	21/07/22	94859	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

--	--	--	--	--	--

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.

Non risultano atti successivi al pignoramento e formalità connesse.

Con atto notaio \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94859, Raccolta 42284 del 21/07/2022 (TRASCRIZIONE del 22/07/2022 - Registro Particolare 3109 Registro Generale 4183), \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* vendevano a \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* la proprietà degli immobili.

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 27/04/2006	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/04/2006 al 21/07/2022	***** <i>omissis</i> *****	<b>donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	27/04/06	79923	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/07/2022 ad oggi	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	21/07/22	94859	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Non risultano atti successivi al pignoramento e formalità connesse.

Con atto notaio \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94859, Raccolta 42284 del 21/07/2022 (TRASCRIZIONE del 22/07/2022 - Registro Particolare 3109 Registro Generale 4183), \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* vendevano a \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* la proprietà degli immobili.

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 27/04/2006	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/04/2006 al 21/07/2022	***** <i>omissis</i> *****	<b>donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	27/04/06	79923	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/07/2022 ad oggi	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	21/07/22	94859	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Non risultano atti successivi al pignoramento e formalità connesse.

Con atto notaio \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94859, Raccolta 42284 del 21/07/2022 (TRASCRIZIONE del 22/07/2022 - Registro Particolare 3109 Registro Generale 4183), \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* vendevano a \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* la proprietà degli immobili.

**BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 27/04/2006	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 27/04/2006 al 21/07/2022	***** <i>omissis</i> *****	<b>donazione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<i>omissis</i>	27/04/06			79923	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/07/2022 ad oggi	***** <i>omissis</i> *****			<b>compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	21/07/22	94859	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Non risultano atti successivi al pignoramento e formalità connesse.

Con atto notaio \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94859, Raccolta 42284 del 21/07/2022 (TRASCRIZIONE del 22/07/2022 - Registro Particolare 3109 Registro Generale 4183), \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* vendevano a \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* la proprietà degli immobili.

**BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 27/04/2006	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 27/04/2006 al 21/07/2022	***** <i>omissis</i> *****	<b>donazione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<i>omissis</i>	27/04/06			79923	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/07/2022 ad oggi	***** <i>omissis</i> *****			<b>compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	21/07/22	94859	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Non risultano atti successivi al pignoramento e formalità connesse.

Con atto notaio \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94859, Raccolta 42284 del 21/07/2022 (TRASCRIZIONE del 22/07/2022 - Registro Particolare 3109 Registro Generale 4183), \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* vendevano a \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* la proprietà degli immobili.

**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 13/02/2013	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/02/2013 al 08/08/2016	***** <i>omissis</i> *****	<b>donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	13/02/13	95571	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/08/2016 al 21/07/2022	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	21/07/22	94859	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/07/2022	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

al oggi				
	<i>omissis</i>	28/07/22	230	
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Non risultano atti successivi al pignoramento e formalità connesse.

Con atto notaio \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94859, Raccolta 42284 del 21/07/2022 (TRASCRIZIONE del 22/07/2022 - Registro Particolare 3109 Registro Generale 4183), \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* vendevano a \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* la proprietà degli immobili.

**BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

Periodo	Proprietà ***** <i>omissis</i> *****	Atti			
Dal 20/12/1990 al 13/02/2013	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 13/02/2013 al 08/08/2016	***** <i>omissis</i> *****	<b>donazione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<i>omissis</i>	13/02/13			95571	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/08/2016 al 21/07/2022	***** <i>omissis</i> *****			<b>compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	21/07/22	94859	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 28/07/2022	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

al oggi				
	<i>omissis</i>	28/07/22	230	
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Non risultano atti successivi al pignoramento e formalità connesse.

Con atto notaio \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94859, Raccolta 42284 del 21/07/2022 (TRASCRIZIONE del 22/07/2022 - Registro Particolare 3109 Registro Generale 4183), \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* vendevano a \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* la proprietà degli immobili.

**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 27/04/2006	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/04/2006 al 21/07/2022	***** <i>omissis</i> *****	<b>donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	27/04/06	79923	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/07/2022 ad oggi	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	21/07/22	94859	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Non risultano atti successivi al pignoramento e formalità connesse.

Con atto notaio \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94859, Raccolta 42284 del 21/07/2022 (TRASCRIZIONE del 22/07/2022 - Registro Particolare 3109 Registro Generale 4183), \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* vendevano a \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* la proprietà degli immobili.

**BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 13/02/2013	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/02/2013 al 08/08/2016	***** <i>omissis</i> *****	<b>donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	13/02/13	95571	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/08/2016 al 21/07/2022	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<i>omissis</i>	21/07/22	94859	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/07/2022	***** <i>omissis</i> *****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

al oggi				
	<i>omissis</i>	28/07/22	230	
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Non risultano atti successivi al pignoramento e formalità connesse.

Con atto notaio \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94859, Raccolta 42284 del 21/07/2022 (TRASCRIZIONE del 22/07/2022 - Registro Particolare 3109 Registro Generale 4183), \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* vendevano a \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* la proprietà degli immobili.

#### 4.6.14. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

#### **BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Le formalità attualmente gravanti sull'immobile sono:

ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2022 - Registro Particolare 642 Registro Generale 4184 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94860/42285 del 21/07/2022 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO stipulato con la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI CASTELLI ROMANI E DEL TUSCOLO SOCIETA' COOPERATIVA .

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 814 Registro Generale 6639 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 4156 del 30/11/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (presente procedura).

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 3725 Registro Generale 4950 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2250 del 19/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (presente

procedura).

### **BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Le formalità attualmente gravanti sull'immobile sono:

ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2022 - Registro Particolare 642 Registro Generale 4184  
Pubblico ufficiale \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94860/42285 del 21/07/2022  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO stipulato con la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI CASTELLI ROMANI  
E DEL TUSCOLO SOCIETA' COOPERATIVA.

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 814 Registro Generale 6639  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 4156 del 30/11/2023  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (presente procedura).

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 3725 Registro Generale 4950  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2250 del 19/04/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (presente  
procedura).

### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Le formalità attualmente gravanti sull'immobile sono:

ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2022 - Registro Particolare 642 Registro Generale 4184  
Pubblico ufficiale \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94860/42285 del 21/07/2022  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO stipulato con la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI CASTELLI ROMANI  
E DEL TUSCOLO SOCIETA' COOPERATIVA .

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 814 Registro Generale 6639  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 4156 del 30/11/2023  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (presente procedura).

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 3725 Registro Generale 4950  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2250 del 19/04/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (presente  
procedura).

## **BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Le formalità attualmente gravanti sull'immobile sono:

ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2022 - Registro Particolare 642 Registro Generale 4184  
Pubblico ufficiale \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94860/42285 del 21/07/2022  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO stipulato con la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI CASTELLI ROMANI  
E DEL TUSCOLO SOCIETA' COOPERATIVA .

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 814 Registro Generale 6639  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 4156 del 30/11/2023  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (presente procedura).

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 3725 Registro Generale 4950  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2250 del 19/04/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (presente  
procedura).

## **BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Le formalità attualmente gravanti sull'immobile sono:

ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2022 - Registro Particolare 642 Registro Generale 4184  
Pubblico ufficiale \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94860/42285 del 21/07/2022  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO stipulato con la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI CASTELLI ROMANI  
E DEL TUSCOLO SOCIETA' COOPERATIVA .

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 814 Registro Generale 6639  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 4156 del 30/11/2023  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (presente procedura).

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 3725 Registro Generale 4950  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2250 del 19/04/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (presente  
procedura).

**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Le formalità attualmente gravanti sull'immobile sono:

ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2022 - Registro Particolare 642 Registro Generale 4184  
Pubblico ufficiale \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94860/42285 del 21/07/2022  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO stipulato con la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI CASTELLI ROMANI  
E DEL TUSCOLO SOCIETA' COOPERATIVA .

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 814 Registro Generale 6639  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 4156 del 30/11/2023  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (presente procedura).

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 3725 Registro Generale 4950  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2250 del 19/04/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (presente  
procedura).

**BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Le formalità attualmente gravanti sull'immobile sono:

ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2022 - Registro Particolare 642 Registro Generale 4184  
Pubblico ufficiale \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94860/42285 del 21/07/2022  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO stipulato con la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI CASTELLI ROMANI  
E DEL TUSCOLO SOCIETA' COOPERATIVA .

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 814 Registro Generale 6639  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 4156 del 30/11/2023  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (presente procedura).

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 3725 Registro Generale 4950  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2250 del 19/04/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (presente  
procedura).

### **BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Le formalità attualmente gravanti sull'immobile sono:

ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2022 - Registro Particolare 642 Registro Generale 4184  
Pubblico ufficiale \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94860/42285 del 21/07/2022  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO stipulato con la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI CASTELLI ROMANI  
E DEL TUSCOLO SOCIETA' COOPERATIVA .

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 814 Registro Generale 6639  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 4156 del 30/11/2023  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (presente procedura).

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 3725 Registro Generale 4950  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2250 del 19/04/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (presente  
procedura).

### **BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Le formalità attualmente gravanti sull'immobile sono:

ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2022 - Registro Particolare 642 Registro Generale 4184  
Pubblico ufficiale \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\* Repertorio 94860/42285 del 21/07/2022  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO stipulato con la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI CASTELLI ROMANI  
E DEL TUSCOLO SOCIETA' COOPERATIVA .

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 814 Registro Generale 6639  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 4156 del 30/11/2023  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (presente procedura).

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2024 - Registro Particolare 3725 Registro Generale 4950  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2250 del 19/04/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (presente  
procedura).

#### 4.6.15. REGOLARITÀ EDILIZIA

#### **BENI NN° 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 E 23 - TERRENI UBICATI A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Trattandosi di terreni non esistono pratiche edilizie che li riguardano né è prevista alcuna conformità impiantistica né certificazione energetica da dover predisporre.

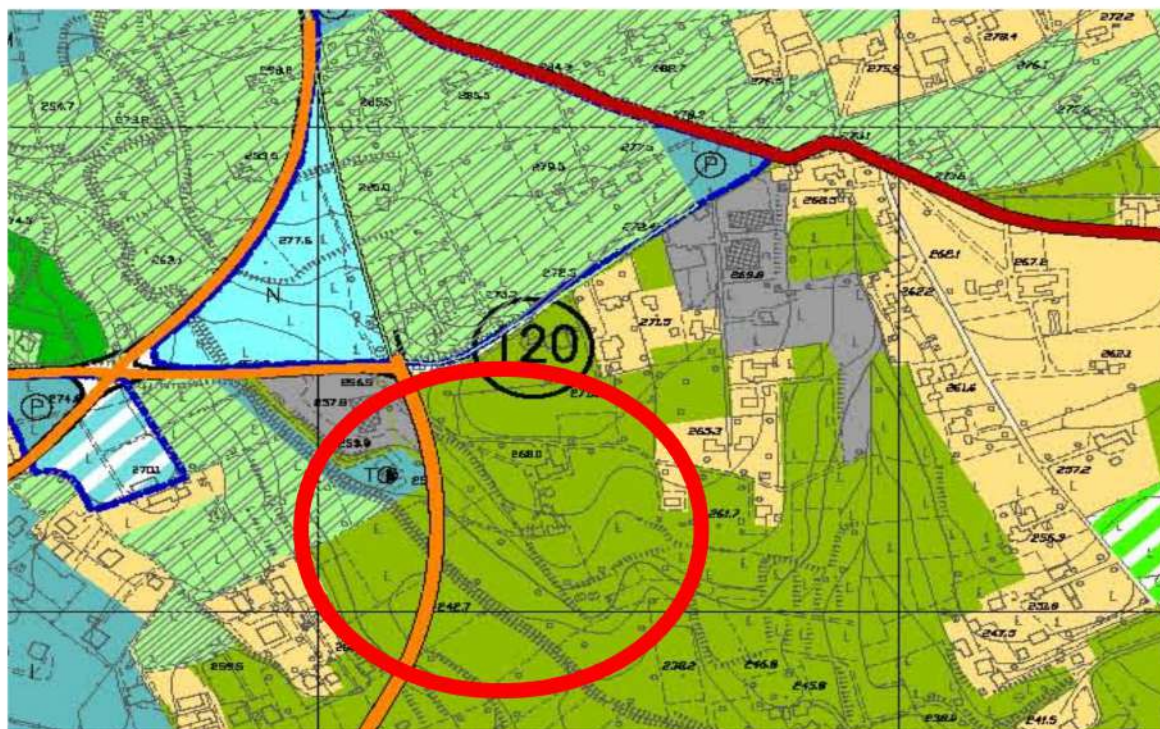
#### 4.6.16. VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

#### **BENI NN° 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 E 23 - TERRENI UBICATI A VELLETRI (RM) - VIA DELLA PALLADE**

---

Non trattandosi di unità immobiliari facenti parte di un condominio, non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dall'esame della tavola del PRG, parte delle particelle di terreno poste a ridosso della via della Pallade, sono sottoposte a vincolo urbanistico di esproprio in parte per la realizzazione di una nuova strada, in parte per l'impianto di depurazione ed in parte per l'isola ecologica esistenti nelle adiacenze.



Stralcio del PRG

## 5. 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.

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 è tenuto conto:

- a) dei valori pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dall'Agenzia delle Entrate) aggiornati al primo semestre del 2024;
- b) dei prezzi di immobili ubicati nella stessa zona secondo le richieste dei privati in regime di libero mercato.

Le superfici con destinazione secondaria (ad esempio le superfici non residenziali) saranno omogeneizzate mediante l'applicazione di opportuni coefficienti correttivi.

### 5.1. IMMOBILI DI VIA FONTANA DELLE ROSE

Secondo le valutazioni dell'OMI, i prezzi degli appartamenti simili ubicati in zona oscillano da un minimo di € 900,00 ad un massimo di € 1.300,00 al metro quadrato di superficie lorda.

In regime di libero mercato invece, per immobili ubicati nella stessa zona ed aventi caratteristiche simili a quelle del bene in esame, il prezzo delle abitazioni è risultato oscillante tra un minimo di € 1.120,00 ad un massimo di € 1.980,00 al metro quadrato.

### 5.1.1. LOTTO 1

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana delle Rose n. 65, interno 2, piano Primo

Trattasi di un appartamento collocato in una palazzina caratterizzata da nove unità abitative e composta da un ingresso/corridoio, due camere da letto, soggiorno/pranzo, cucina abitabile, bagno, ripostiglio ed un balcone.

Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 84.51, una superficie lorda di mq 103.48 ed una superficie balconata di mq 4.30.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 757, Sub. 3, Categoria A4

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

Considerato che in vendita è la sola quota di nuda proprietà facente capo all'esecutato e che l'usufruttuario ha l'età di 89 anni, ne deriva la quota di valore da considerare è dell'85%.

Pertanto è questa la percentuale considerata a base del valore determinato.

Per il bene in esame, sulla base delle caratteristiche delle unità immobiliari similari e dall'esito delle ricerche effettuate, si è stabilito e ritenuto congruo un valore di 1.600,00 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Velletri (RM) - Via Fontana delle Rose n. 65, interno 2, piano Primo	104,55 mq	1.600,00 €/mq	€ 164.144,00	85,00%	€ 139.522,40
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 139.522,40</b>

Valore di stima: € 139.522,40

***Valore finale di stima: € 139.522,40***

**Che si arrotonda a € 139.500,00 e si pone quale prezzo a base d'asta.**

### 5.1.2. LOTTO 2

**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana delle Rose n. 65, interno 4, piano Secondo

Trattasi di un appartamento collocato in una palazzina caratterizzata da nove unità abitative e composta da un Salotto, disimpegno, due camere da letto di cui una con cabina armadio/Guardaroba annessa, Cucina/Pranzo, bagno, ripostiglio ed un balcone.

Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 85.21, una superficie lorda di mq 103.43 ed una superficie balconata di mq 5.11.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 757, Sub. 5, Categoria A4

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

Considerato che in vendita è la sola quota di nuda proprietà facente capo all'esecutato e che l'usufruttuario ha l'età di 89 anni, ne deriva la quota di valore da considerare è dell'85%.

Pertanto è questa la percentuale considerata a base del valore determinato.

Per il bene in esame, sulla base delle caratteristiche delle unità immobiliari similari e dall'esito delle ricerche effettuate, si è stabilito e ritenuto congruo un valore di 1.700,00 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Velletri (RM) - Via Fontana delle Rose n. 65, interno 4, piano Secondo	104,55 mq	1.700,00 €/mq	€ 177.735,00	85,00%	€ 151.074,75
Valore di stima:					€ 151.074,75

Valore di stima: € 151.305,95

***Valore finale di stima: € 151.305,95***

**Che si arrotonda a € 151.300,00 e si pone quale prezzo a base d'asta.**

### 5.1.3. LOTTO 3

**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana delle Rose n. 65, interno 6, piano Terzo

Trattasi di un appartamento collocato in una palazzina caratterizzata da nove unità abitative e composta da un salotto, disimpegno, due camere da letto di cui una con guardaroba/cabina armadio annessa, cucina abitabile, due bagni ed un balcone.

Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 85.76, una superficie lorda di mq 103.48 ed una superficie balconata di mq 4.30.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 757, Sub. 7, Categoria A4

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

Considerato che in vendita è la sola quota di nuda proprietà facente capo all'esecutato e che l'usufruttuario ha l'età di 89 anni, ne deriva la quota di valore da considerare è dell'85%.

Pertanto è questa la percentuale considerata a base del valore determinato.

Per il bene in esame, sulla base delle caratteristiche delle unità immobiliari simili e dall'esito delle ricerche effettuate, si è stabilito e ritenuto congruo un valore di 1.600,00 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Velletri (RM) - Via Fontana delle Rose n. 65, interno 6, piano Terzo	104,55 mq	1.600,00 €/mq	€ 167.280,00	85,00%	€ 142.188,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 142.188,00</b>

Valore di stima: € 142.188,00

In virtù della situazione urbanistica, nel calcolo del valore è stata applicata una riduzione per tener conto degli adempimenti da porre in atto per regolarizzare l'appartamento sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

**Valore finale di stima: € 140.188,00**

**Che si arrotonda a € 140.200,00 e si pone quale prezzo a base d'asta.**

## 5.2. IMMOBILI DI VIA DELLA PALLADE

Secondo le valutazioni dell'OMI, i prezzi degli appartamenti simili ubicati in zona oscillano da un minimo di € 950,00 ad un massimo di € 1.400,00 al metro quadrato di superficie lorda.

In regime di libero mercato invece, per immobili ubicati nella stessa zona ed aventi caratteristiche simili a quelle del bene in esame, il prezzo delle abitazioni è risultato oscillante tra un minimo di € 1.350,00 ad un massimo di € 1.650,00 al metro quadrato.

Relativamente ai terreni, sono stati suddivisi in tre diverse categorie:

- giardino di pertinenza dell'abitazione, al quale è stato attribuito un valore di 35 €/mq;
- area non rifinita a giardino ma di pertinenza dell'abitazione, alla quale è stato attribuito un valore di 25 €/mq;
- terreno a destinazione prettamente agricola, al quale è stato attribuito un valore di 10 €/mq.

Nella stesura della presente relazione, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei lotti come di seguito indicati.

### **5.2.1. LOTTO 4**

#### **Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Velletri (RM) - Via della Pallade 6, piano Terra e primo**

Trattasi di un fabbricato di grandi dimensioni ad uso abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra. L'immobile è composto da: - al piano terra: Soggiorno, Sala da pranzo, Cucina, disimpegno, un bagno ed una stanza pluriuso; completano il tutto due porticati ed un'area cortilizia ad uso esclusivo; all'interno esistono due vani scala che conducono al piano superiore. Il tutto per una superficie utile calpestabile ad uso residenziale di mq 108.99, una superficie lorda di mq 169.15, una superficie porticata di mq 33.87 ed una superficie a corte di mq 114.86. - al piano primo: cinque camere da letto, tre bagni, due disimpegni, un soggiorno ed un terrazzo. Il tutto per una superficie utile calpestabile ad uso residenziale di mq 112.37, una superficie lorda di mq 169.15 ed una superficie a terrazzo di mq 15.75.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 90, Categoria A7

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

Sulla base delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e dall'esito delle suddette ricerche, si è stabilito e ritenuto congruo un valore di 1.600,00 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

**Valore di stima del bene: € 565.136,00**

#### **Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade**

Trattasi di un terreno della superficie di mq 4.170 con sovrastante una gran quantità di alberi di vario genere, sia da frutta che ornamentali anche di pregio, nonché diversi alberi di ulivo, mantenuto ad uso di giardino all'italiana.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1159, Qualità Vigneto

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

Per l'effettuazione della stima, si è dapprima quantificato il prezzo base al metro quadrato; per fare ciò è tenuto conto del fatto che, seppur trattandosi di un terreno agricolo, tale non può essere considerato, sia a causa delle essenze arboree presenti all'interno dello stesso, sia della chiara caratteristica destinazione a giardino, sia del fatto che è indubbiamente al servizio del fabbricato padronale.

Sulla base di tali premesse, e sulla base delle caratteristiche dell'immobile, si è stabilito e ritenuto congruo un valore di 35,00 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

**Valore di stima del bene: € 145.950,00**

**Bene N° 6 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade**

Trattasi di un terreno della superficie di mq 953 con sovrastante una gran quantità di alberi di vario genere, sia da frutta che ornamentali anche di pregio, nonché diversi alberi di ulivo.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1176, Qualità Bosco ceduo

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

Per l'effettuazione della stima, si è dapprima quantificato il prezzo base al metro quadrato; per fare ciò è tenuto conto del fatto che, seppur trattandosi di un terreno agricolo, tale non può essere considerato, sia a causa delle essenze arboree presenti all'interno dello stesso, sia della chiara caratteristica destinazione a giardino, sia del fatto che è indubbiamente al servizio del fabbricato padronale.

Sulla base di tali premesse, e sulla base delle caratteristiche dell'immobile, si è stabilito e ritenuto congruo un valore di 25,00 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

Valore di stima del bene: € 23.825,00

**Bene N° 7 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade**

Trattasi di un terreno della superficie di mq 226 con sovrastante una gran quantità di alberi di vario genere, sia da frutta che ornamentali anche di pregio, nonché diversi alberi di ulivo.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1244, Qualità Bosco ceduo

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

Per l'effettuazione della stima, si è dapprima quantificato il prezzo base al metro quadrato; per fare ciò è tenuto conto del fatto che, seppur trattandosi di un terreno agricolo, tale non può essere considerato, sia a causa delle essenze arboree presenti all'interno dello stesso, sia della chiara caratteristica destinazione a giardino, sia del fatto che è indubbiamente al servizio del fabbricato padronale.

Sulla base di tali premesse, e sulla base delle caratteristiche dell'immobile, si è stabilito e ritenuto congruo un valore di 25,00 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

Valore di stima del bene: € 5.650,00

**Bene N° 8 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade**

Trattasi di un terreno della superficie di mq 110 con sovrastante una gran quantità di alberi di vario genere, sia da frutta che ornamentali anche di pregio, nonché diversi alberi di ulivo.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1247, Qualità Bosco ceduo

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

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 è tenuto conto del fatto che, seppur trattandosi di un terreno agricolo, tale non può essere considerato, sia a causa delle essenze arboree presenti all'interno dello stesso, sia della chiara caratteristica destinazione a giardino, sia del fatto che è indubbiamente al servizio del fabbricato padronale.

Sulla base di tali premesse, e sulla base delle caratteristiche dell'immobile, si è stabilito e ritenuto congruo un valore di 25,00 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

Valore di stima del bene: € 2.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Casa colonica Velletri (RM) - Via della Pallade 6, piano Terra e primo	353,21 mq	1.600,00 €/mq	€ 565.136,00	100,00%	€ 565.136,00
Bene N° 5 - Terreno Velletri (RM) - Via della Pallade	4170,00 mq	35,00 €/mq	€ 145.950,00	100,00%	€ 145.950,00
Bene N° 6 - Terreno Velletri (RM) - Via della Pallade	953,00 mq	25,00 €/mq	€ 23.825,00	100,00%	€ 23.825,00
Bene N° 7 - Terreno Velletri (RM) - Via della Pallade	226,00 mq	25,00 €/mq	€ 5.650,00	100,00%	€ 5.650,00
Bene N° 8 - Terreno Velletri (RM) - Via della Pallade	110,00 mq	25,00 €/mq	€ 2.750,00	100,00%	€ 2.750,00
Valore di stima:					€ 743.311,00

Valore di stima: € 743.311,00

Il prezzo così determinato è stato ridotto per compensare tutte quelle peculiarità che ne possano inficiare l'uniformità di giudizio.

Pertanto, a causa delle difformità urbanistiche riscontrate (portico ampliato) e dello stato manutentivo descritto (in particolar modo per la seconda porzione di fabbricato), sono state detratte delle somme a riduzione del valore individuato.

### **Deprezzamenti**

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Ripristino portico ampliato e stato manutentivo	35000,00	€

***Valore finale di stima: € 708.311,00***

**Che si arrotonda a € 708.300,00 e si pone quale prezzo a base d'asta.**

### 5.2.2. LOTTO 5

**Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, interno 1, piano Terra-Primo

Trattasi di una porzione abitativa di un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su due piani (terra e primo). L'unità è composta da: al piano terra: due stanze ad uso soggiorno, un portico ed un ripostiglio esterni; al piano ammezzato (a metà scala): un bagno; al piano primo: un disimpegno e due camere da letto. Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 57.67, una superficie lorda abitativa di mq 80.62, una superficie non residenziale a portico di mq 6.40 e una superficie non residenziale a ripostiglio di mq 2.13.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 515, Sub. 501, Categoria A3

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

Sulla base delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e dall'esito delle suddette ricerche, si è stabilito e ritenuto congruo un valore di 1.600,00 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

Valore di stima del bene: € 128.992,00

**Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, interno 2, piano Terra

Trattasi di una porzione abitativa di un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa sul solo piano terra. L'unità è composta da: una cucina/pranzo, un soggiorno, un disimpegno ed un bagno. Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 40.64 ed una superficie lorda abitativa di mq 51.54.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 515, Sub. 502, Categoria A3

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

Sulla base delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e dall'esito delle suddette ricerche, si è stabilito e ritenuto congruo un valore di 1.600,00 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

Valore di stima del bene: € 82.464,00

**Bene N° 11** - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra

Trattasi di un Magazzino composto di due piccoli vani e da un portico esterno. Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 17.17 (i locali magazzino) e mq 63.74 (il portico).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 512, Categoria C2

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

Sulla base delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e dall'esito delle suddette ricerche, si è stabilito e ritenuto congruo un valore di 1.600,00 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

Valore di stima del bene: € 68.896,00

**Bene N° 12** - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra

Trattasi di un magazzino caratterizzato da un solo vano al piano terra. Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 35.93 ed una superficie lorda di mq 43.16.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 514, Sub. 501, Categoria C2

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

Sulla base delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e dall'esito delle suddette ricerche, si è stabilito e ritenuto congruo un valore di 1.600,00 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

Valore di stima del bene: € 41.440,00

**Bene N° 13** - Stalla ubicata a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra

Trattasi di un piccolo manufatto ad uso Stalla e Pollaio che si sviluppa su solo piano terra. Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 46.19 ed una superficie lorda di mq 46.19.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 516, Categoria C2

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

Sulla base delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e dall'esito delle suddette ricerche, si è stabilito e ritenuto congruo un valore di 1.600,00 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

Valore di stima del bene: € 11.088,00

**Bene N° 14** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade 2

Trattasi di un terreno della superficie di mq 1300 con sovrastante una gran quantità di alberi di vario genere, sia da frutta che ornamentali anche di pregio, nonché diversi alberi di ulivo, mantenuto ad uso di giardino all'italiana.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1160, Qualità Vigneto

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

Per l'effettuazione della stima, si è dapprima quantificato il prezzo base al metro quadrato; per fare ciò è tenuto conto del fatto che, seppur trattandosi di un terreno agricolo, tale non può essere considerato, sia a causa delle essenze arboree presenti all'interno dello stesso, sia della chiara caratteristica destinazione a giardino, sia del fatto che è indubbiamente al servizio del fabbricato padronale.

Sulla base di tali premesse, e sulla base delle caratteristiche dell'immobile, si è stabilito e ritenuto congruo un valore di 35,00 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

Valore di stima del bene: € 45.500,00

**Bene N° 24** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 177 utilizzato come viale di accesso alle proprietà dell'esecutato e delle proprietà di terzi (estranei alla procedura) confinanti e adiacenti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1248, Qualità Bosco ceduo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Per l'effettuazione della stima, si è tenuto conto inoltre della prevalenza di alberi di ulivo presenti nel fondo.

Sulla base di tali premesse, e sulla base delle caratteristiche del terreno, si è stabilito e ritenuto congruo un valore di 10,00 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

Valore di stima del bene: € 442,50

**Bene N° 25** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 156 utilizzato come viale di accesso alle proprietà dell'esecutato e delle proprietà di terzi (estranei alla procedura) confinanti e adiacenti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1245, Qualità Bosco ceduo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Per l'effettuazione della stima, si è tenuto conto inoltre della prevalenza di alberi di ulivo presenti nel fondo.

Sulla base di tali premesse, e sulla base delle caratteristiche del terreno, si è stabilito e ritenuto congruo un valore di 10,00 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

Valore di stima del bene: € 390,00

**Bene N° 26** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 1 utilizzato come viale di accesso alle proprietà dell'esecutato e delle proprietà di terzi (estranei alla procedura) confinanti e adiacenti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1246, Qualità Bosco ceduo

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

Per l'effettuazione della stima, si è tenuto conto inoltre della prevalenza di alberi di ulivo presenti nel fondo.

Sulla base di tali premesse, e sulla base delle caratteristiche del terreno, si è stabilito e ritenuto congruo un valore di 10,00 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

Valore di stima del bene: € 5,00

**Bene N° 27 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade**

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 1498 utilizzato come viale di accesso alle proprietà dell'esecutato e delle proprietà di terzi (estranei alla procedura) confinanti e adiacenti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1167, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Per l'effettuazione della stima, si è tenuto conto inoltre della prevalenza di alberi di ulivo presenti nel fondo.

Sulla base di tali premesse, e sulla base delle caratteristiche del terreno, si è stabilito e ritenuto congruo un valore di 10,00 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

**Valore di stima del bene: € 3.745,00**

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, interno 1, piano Terra-Primo	80,62 mq	1.600,00 €/mq	€ 128.992,00	100,00%	€ 128.992,00
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, interno 2, piano Terra	51,54 mq	1.600,00 €/mq	€ 82.464,00	100,00%	€ 82.464,00
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra	43,06 mq	1.600,00 €/mq	€ 68.896,00	100,00%	€ 68.896,00
<b>Bene N° 12</b> - Magazzino Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra	25,90 mq	1.600,00 €/mq	€ 41.440,00	100,00%	€ 41.440,00
<b>Bene N° 13</b> - Stalla Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra	6,93 mq	1.600,00 €/mq	€ 11.088,00	100,00%	€ 11.088,00
<b>Bene N° 14</b> - Terreno Velletri (RM) - Via della Pallade 2	1300,00 mq	35,00 €/mq	€ 45.500,00	100,00%	€ 45.500,00
<b>Bene N° 24</b> - Terreno Velletri (RM) - Via della Pallade	177,00 mq	10,00 €/mq	€ 1.770,00	25,00%	€ 442,50
<b>Bene N° 25</b> - Terreno Velletri (RM) - Via della Pallade	156,00 mq	10,00 €/mq	€ 1.560,00	25,00%	€ 390,00
<b>Bene N° 26</b> - Terreno Velletri (RM) - Via della Pallade	1,00 mq	10,00 €/mq	€ 10,00	50,00%	€ 5,00
<b>Bene N° 27</b> - Terreno Velletri (RM) - Via della Pallade	1498,00 mq	10,00 €/mq	€ 14.980,00	25,00%	€ 3.745,00
Valore di stima:					€ 382.962,50

**Valore di stima: € 321.792,00**

---

Il prezzo inizialmente determinato è stato ridotto per compensare tutte quelle peculiarità che ne possano inficiare l'uniformità di giudizio.

Pertanto, a causa dell'esecuzione di lavori incompleti e realizzati in assenza di tutolo abilitativo, nonché per lo stato manutentivo descritto, è stato applicato un coefficiente correttivo del 5% a deprezzamento e riduzione del valore individuato e indicato in importo per regolarizzare le opere dal punto di vista urbanistico.

### **Deprezzamenti**

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
<b>Riduzione per presenza di lavori ancora incompleti che rendono i due appartamenti parzialmente usufruibili e con lavori da completare.</b>	<b>6000,00</b>	<b>€</b>
<b>Oneri di regolarizzazione urbanistica dei lavori in corso.</b>	<b>2500,00</b>	<b>€</b>

***Valore finale di stima: € 313.292,00***

**Che si arrotonda a € 313.300,00 e si pone quale prezzo a base d'asta.**

### **5.2.3. LOTTO 6**

#### **Bene N° 15 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade**

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 2335 utilizzato in gran parte ad uliveto ma con la presenza di altre piante da frutto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1168, Qualità Vigneto

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

Per l'effettuazione della stima, si è tenuto conto della prevalenza di alberi di ulivo presenti nel fondo.

Sulla base di tali premesse, e sulla base delle caratteristiche del terreno, si è stabilito e ritenuto congruo un valore di 10,00 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

**Valore di stima del bene: € 23.350,00**

#### **Bene N° 16 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade**

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 6070 utilizzato in gran parte ad uliveto ma con la presenza di altre piante da frutto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 88, Qualità Seminativo arborato

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

Per l'effettuazione della stima, si è tenuto conto della prevalenza di alberi di ulivo presenti nel fondo.

Sulla base di tali premesse, e sulla base delle caratteristiche del terreno, si è stabilito e ritenuto congruo un valore di 10,00 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

**Valore di stima del bene: € 60.700,00**

**Bene N° 17** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 1051 utilizzato in gran parte ad uliveto ma con la presenza di altre piante da frutto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1045, Qualità Canneto

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

Per l'effettuazione della stima, si è tenuto conto della prevalenza di alberi di ulivo presenti nel fondo.

Sulla base di tali premesse, e sulla base delle caratteristiche del terreno, si è stabilito e ritenuto congruo un valore di 10,00 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

Valore di stima del bene: € 10.510,00

**Bene N° 18** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 2289 utilizzato in gran parte ad uliveto ma con la presenza di altre piante da frutto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1249, Qualità Bosco ceduo

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

Per l'effettuazione della stima, si è tenuto conto della prevalenza di alberi di ulivo presenti nel fondo.

Sulla base di tali premesse, e sulla base delle caratteristiche del terreno, si è stabilito e ritenuto congruo un valore di 10,00 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

Valore di stima del bene: € 22.890,00

**Bene N° 19** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 16 utilizzato in gran parte ad uliveto ma con la presenza di altre piante da frutto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1243, Qualità Seminativo

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

Per l'effettuazione della stima, si è tenuto conto della prevalenza di alberi di ulivo presenti nel fondo.

Sulla base di tali premesse, e sulla base delle caratteristiche del terreno, si è stabilito e ritenuto congruo un valore di 10,00 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

Valore di stima del bene: € 160,00

**Bene N° 20** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 177 utilizzato come viale di accesso alle proprietà dell'esecutato e delle proprietà di terzi (estranei alla procedura) confinanti e adiacenti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1248, Qualità Bosco ceduo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Per l'effettuazione della stima, si è tenuto conto inoltre della prevalenza di alberi di ulivo presenti nel fondo.

Sulla base di tali premesse, e sulla base delle caratteristiche del terreno, si è stabilito e ritenuto congruo un valore di 10,00 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

Valore di stima del bene: € 442,50

**Bene N° 21** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 156 utilizzato come viale di accesso alle proprietà dell'esecutato e delle proprietà di terzi (estranei alla procedura) confinanti e adiacenti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1245, Qualità Bosco ceduo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Per l'effettuazione della stima, si è tenuto conto inoltre della prevalenza di alberi di ulivo presenti nel fondo.

Sulla base di tali premesse, e sulla base delle caratteristiche del terreno, si è stabilito e ritenuto congruo un valore di 10,00 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

Valore di stima del bene: € 390,00

**Bene N° 22** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 1 utilizzato come viale di accesso alle proprietà dell'esecutato e delle proprietà di terzi (estranei alla procedura) confinanti e adiacenti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1246, Qualità Bosco ceduo

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

Per l'effettuazione della stima, si è tenuto conto inoltre della prevalenza di alberi di ulivo presenti nel fondo.

Sulla base di tali premesse, e sulla base delle caratteristiche del terreno, si è stabilito e ritenuto congruo un valore di 10,00 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

Valore di stima del bene: € 5,00

**Bene N° 23** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 1498 utilizzato come viale di accesso alle proprietà dell'esecutato e delle proprietà di terzi (estranei alla procedura) confinanti e adiacenti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1167, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Per l'effettuazione della stima, si è tenuto conto inoltre della prevalenza di alberi di ulivo presenti nel fondo.

Sulla base di tali premesse, e sulla base delle caratteristiche del terreno, si è stabilito e ritenuto congruo un valore di 10,00 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

Valore di stima del bene: € 3.745,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Terreno Velletri (RM) - Via della Pallade	2335,00 mq	10,00 €/mq	€ 23.350,00	100,00%	€ 23.350,00
Bene N° 16 - Terreno Velletri (RM) - Via della Pallade	6070,00 mq	10,00 €/mq	€ 60.700,00	100,00%	€ 60.700,00
Bene N° 17 - Terreno Velletri (RM) - Via della Pallade	1051,00 mq	10,00 €/mq	€ 10.510,00	100,00%	€ 10.510,00
Bene N° 18 - Terreno Velletri (RM) - Via della Pallade	2289,00 mq	10,00 €/mq	€ 22.890,00	100,00%	€ 22.890,00
Bene N° 19 - Terreno Velletri (RM) - Via della Pallade	16,00 mq	10,00 €/mq	€ 160,00	100,00%	€ 160,00
Bene N° 20 - Terreno Velletri (RM) - Via della Pallade	177,00 mq	10,00 €/mq	€ 1.770,00	25,00%	€ 442,50
Bene N° 21 - Terreno Velletri (RM) - Via della Pallade	156,00 mq	10,00 €/mq	€ 1.560,00	25,00%	€ 390,00
Bene N° 22 - Terreno Velletri (RM) - Via della Pallade	1,00 mq	10,00 €/mq	€ 10,00	50,00%	€ 5,00
Bene N° 23 - Terreno Velletri (RM) - Via della Pallade	1498,00 mq	10,00 €/mq	€ 14.980,00	25,00%	€ 3.745,00
Valore di stima:					€ 122.192,50

Valore di stima: € 118.052,50

***Valore finale di stima: € 118.052,50***

**Che si arrotonda a € 118.000,00 e si pone quale prezzo a base d'asta.**

## **6. 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.

### **Lotti 1, 2, 3, 4 e 5 - Beni 1, 2, 3, 4, 9 e 10**

Per nessuna delle abitazioni è stato reperita la Certificazione Energetica (APE).

Lo scrivente non ha provveduto a redigerla ma, tale documento si renderà necessario al momento dell'assegnazione del bene.

### **Lotti 1, 2 e 3 - Beni 1, 2 e 3**

I beni sono stati pignorati per la nuda proprietà.

Tutti gli appartamenti risultano locati a terzi mediante regolari contratti di affitto.

La locazione è registrata a nome della usufruttuaria.

### **Lotto 2 - Bene 2**

A seguito della realizzazione di alcune opere interne, la situazione attuale non coincide con i grafici progettuali depositati al comune ed al catasto.

In virtù delle difformità riscontrate, in adempimento dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 28/02/1985 N. 45, così come modificato dall'art. 19 comma 14 della Legge 30/07/2010 N. 122, è necessario procedere alla predisposizione delle dovute variazioni catastali ed inserimento in mappa, non prodotti in sede di CTU; in caso contrario, non sarebbe soddisfatto il requisito di conformità catastale previsto dalla legge.

Sarà quindi necessario procedere alla regolarizzazione delle difformità sia presso il Comune che presso il catasto.

### **Lotto 2 - Beni 9 e 10**

Al momento dei sopralluoghi erano in corso dei lavori di ristrutturazione interna.

Le due abitazioni che risultano dagli elaborati progettuali reperiti presso gli uffici comunali (e dalle planimetrie catastali) ora sono state fuse tra loro ottenendo una unica unità immobiliare che si sviluppa sui piani terra e primo.

Nella stesura della presente relazione, il fabbricato verrà considerato come un'unica unità immobiliare.

Sarà quindi necessario regolarizzare sia la situazione urbanistica dichiarando le opere interne e la fusione delle due unità abitative, sia la situazione catastale presentando una variazione in catasto.

### **Lotto 3 - Bene 3**

L'abitazione risulta ad oggi difforme rispetto a quanto presente nei grafici progettuali approvati ed alla planimetria catastale a causa dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione interna eseguiti recentemente e privi di titolo abilitativo.

In virtù delle difformità riscontrate, in adempimento dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 28/02/1985 N. 45, così come modificato dall'art. 19 comma 14 della Legge 30/07/2010 N. 122, è necessario procedere alla predisposizione delle dovute variazioni catastali ed inserimento in mappa, non prodotti in sede di CTU; in caso contrario, non sarebbe soddisfatto il requisito di conformità catastale previsto dalla legge.

Sarà quindi necessario procedere alla regolarizzazione delle difformità sia presso il Comune che presso il catasto.

### **Lotto 4 - Bene 4**

La casa Colonica presenta una conformazione tale che potrebbe consentire la sua suddivisione in due abitazioni distinte, seppur con la realizzazione di alcuni lavori edili (esecuzione di alcuni lavori di muratura, di modifica della parte impiantistica e la creazione di una cucina), modifiche catastali (assegnazione di una parte del terreno come area di pertinenza) e, ovviamente previo ottenimento del dovuto titolo abilitativo urbanistico.

Dal confronto tra la planimetria catastale reperita al catasto e la situazione reale riscontrata sui luoghi si è rilevata una difformità nella configurazione in pianta dell'unità immobiliare.

Infatti, il porticato collocato in adiacenza di via della Pallade, oggi risulta ampliato verso la proprietà confinante e quindi più grande di quello indicato nella planimetria depositata in catasto.

In questa sede non si è provveduto ad effettuare le necessarie variazioni catastali (bisognerebbe predisporre un tipo mappale per ampliamento della sagoma del fabbricato, al catasto dei terreni ed una variazione catastale per depositare la nuova planimetria, al catasto dei fabbricati).

In virtù delle difformità riscontrate, in adempimento dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 28/02/1985 N. 45, così come modificato dall'art. 19 comma 14 della Legge 30/07/2010 N. 122, è necessario procedere alla predisposizione delle dovute variazioni catastali ed inserimento in mappa, non prodotti in sede di CTU; in caso contrario, non sarebbe soddisfatto il requisito di conformità catastale previsto dalla legge.

#### **Lotto 4 - Beni 6, 7 e 8**

Dall'esame della tavola del PRG, parte delle particelle di terreno poste a ridosso della via della Pallade, sono sottoposte a vincolo urbanistico di esproprio in parte per la realizzazione di una nuova strada, in parte per l'impianto di depurazione ed in parte per l'isola ecologica esistenti nelle adiacenze.

#### **Lotti 4, 5 e 6 - Beni 5, 6, 7, 8, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27**

I beni composti da soli terreni, all'occorrenza, per ottenere una diversa composizione dei lotti, potrebbero essere divisi mediante la predisposizione di idoneo frazionamento catastale.

Ma sulla base della suddivisione in lotti qui rappresentata, tale operazione non è contemplata.

#### **Lotti 4, 5 e 6 - Beni 5, 13, 14, 15, 23 e 27**

Per gli immobili di via delle Pallade, in occasione della presentazione di un progetto di ampliamento effettuato in applicazione dalla L.R. 21/2009 (cd Piano casa), è stato redatto, su richiesta del Comune di Velletri, un atto di vincolo urbanistico a favore del Comune ed a carico dell'allora particella N. 1105, oggi particelle NN. 516, 1159, 1160, 1167 e 1168.

#### **Lotti 4, 5 e 6 - Beni 5, 6, 7, 8, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27**

Relativamente agli immobili di via della Pallade, dall'esame delle iscrizioni e delle trascrizioni effettuate nell'ambito della presente procedura esecutiva non figurano i terreni, le iscrizioni e le trascrizioni sono state effettuate per i soli fabbricati.

Questo comporterebbe che i terreni dovrebbero essere tenuti fuori dalla procedura ma, in tal caso, per accedere ai fabbricati residui, si dovrebbero attraversare aree rimaste di proprietà dell'esecutato.

E quindi si dovrebbe procedere o costituendo servitù di passaggio sui terreni esclusi dalla procedura, o integrando le trascrizioni anche con i terreni mancanti.

La presente relazione è stata predisposta tenendo conto di quanto rappresentato nell'atto di pignoramento.

#### **Lotto 5 - Bene 5**

Sulla mappa catastale, all'interno della particella N. 1159, è riportata la sagoma di una piscina che però è stata reinterrata perché realizzata in assenza di alcun titolo abilitativo.

Sarebbe opportuno procedere all'aggiornamento delle mappe catastali.

### **Lotto 5 - Bene 11**

Per il magazzino particella N. 512 vi è una difformità nella planimetria catastale dove le due pareti aperte della tettoia risultano ortogonali tra loro mentre invece nei progetti depositati al comune e nella realtà una è inclinata rispetto all'altra.

In virtù delle difformità riscontrate, in adempimento dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 28/02/1985 N. 45, così come modificato dall'art. 19 comma 14 della Legge 30/07/2010 N. 122, è necessario procedere alla predisposizione delle dovute variazioni catastali ed inserimento in mappa, non prodotti in sede di CTU; in caso contrario, non sarebbe soddisfatto il requisito di conformità catastale previsto dalla legge.

Sarà quindi necessario procedere alla regolarizzazione delle difformità sia presso il Comune che presso il catasto.

### **Lotto 5 - Bene 12**

Per il magazzino particella N. 514, sui grafici progettuali è presente una porta di accesso in una delle pareti corte con annessa una piccola scala interna, mentre nella realtà e nella planimetria catastale non sono presenti né la porta, né la scala interna.

In virtù delle difformità riscontrate, in adempimento dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 28/02/1985 N. 45, così come modificato dall'art. 19 comma 14 della Legge 30/07/2010 N. 122, è necessario procedere alla predisposizione delle dovute variazioni catastali ed inserimento in mappa, non prodotti in sede di CTU; in caso contrario, non sarebbe soddisfatto il requisito di conformità catastale previsto dalla legge.

Sarà quindi necessario procedere alla regolarizzazione delle difformità sia presso il Comune che presso il catasto.

### **Lotto 5 - Beni 24, 25 e 26**

Dall'esame della tavola del PRG, parte delle particelle di terreno poste a ridosso della via della Pallade, sono sottoposte a vincolo urbanistico di esproprio in parte per la realizzazione di una nuova strada, in parte per l'impianto di depurazione ed in parte per l'isola ecologica esistenti nelle adiacenze.

### **Lotto 5 - Beni Tutti**

L'esecutato ha dichiarato di aver ceduto i beni in uso gratuito al fratello \*\*\*\*\**omissis* \*\*\*\*\*\*, che vi ha eletto la propria residenza.

**Lotto 6 - Beni 17, 18, 19, 20, 21 e 22**

Dall'esame della tavola del PRG, parte delle particelle di terreno poste a ridosso della via della Pallade, sono sottoposte a vincolo urbanistico di esproprio in parte per la realizzazione di una nuova strada, in parte per l'impianto di depurazione ed in parte per l'isola ecologica esistenti nelle adiacenze.

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 31/12/2024

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

**Allegati alla Relazione**

- N° 1 - Documentazione fotografica
- N° 2 - Visure catastali ed ipotecarie
- N° 3 - Documentazione urbanistica
- N° 4 - Varie

## **7. RIEPILOGO BANDO D'ASTA**

### **7.1. LOTTO 1**

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana delle Rose n. 65, interno 2, piano Primo

Trattasi di un appartamento collocato in una palazzina caratterizzata da nove unità abitative e composta da un ingresso/corridoio, due camere da letto, soggiorno/pranzo, cucina abitabile, bagno, ripostiglio ed un balcone. Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 84.51, una superficie lorda di mq 103.48 ed una superficie balconata di mq 4.30.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 757, Sub. 3, Categoria A4.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1).

L'appartamento è locato a terzi mediante regolare contratto di affitto.

***Prezzo base d'asta: € 139.500,00***

## **7.2. LOTTO 2**

**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana delle Rose n. 65, interno 4, piano Secondo

Trattasi di un appartamento collocato in una palazzina caratterizzata da nove unità abitative e composta da un Salotto, disimpegno, due camere da letto di cui una con cabina armadio/Guardaroba annessa, Cucina/Pranzo, bagno, ripostiglio ed un balcone. Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 85.21, una superficie lorda di mq 103.43 ed una superficie balconata di mq 5.11.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 757, Sub. 5, Categoria A4

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

L'appartamento è locato a terzi mediante regolare contratto di affitto.

A seguito della realizzazione di alcune opere interne, la situazione attuale non coincide con i grafici progettuali depositati al comune ed al catasto.

Sarà quindi necessario procedere alla regolarizzazione delle difformità sia presso il Comune che presso il catasto.

***Prezzo base d'asta: € 151.300,00***

### **7.3. LOTTO 3**

**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Fontana delle Rose n. 65, interno 6, piano Terzo

Trattasi di un appartamento collocato in una palazzina caratterizzata da nove unità abitative e composta da un salotto, disimpegno, due camere da letto di cui una con guardaroba/cabina armadio annessa, cucina abitabile, due bagni ed un balcone. Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 85.76, una superficie lorda di mq 103.48 ed una superficie balconata di mq 4.30.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 757, Sub. 7, Categoria A4

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

L'appartamento è locato a terzi mediante regolare contratto di affitto.

L'abitazione risulta ad oggi difforme rispetto a quanto presente nei grafici progettuali approvati ed alla planimetria catastale a causa dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione interna eseguiti recentemente e privi di titolo abilitativo.

Sarà quindi necessario procedere alla regolarizzazione delle difformità sia presso il Comune che presso il catasto.

***Prezzo base d'asta: € 140.200,00***

#### **7.4. LOTTO 4**

**Bene N° 4** - Casa colonica ubicata a Velletri (RM) - Via della Pallade 6, piano Terra e primo

Trattasi di un fabbricato di grandi dimensioni ad uso abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra.

L'immobile è composto da:

- al piano terra: Soggiorno, Sala da pranzo, Cucina, disimpegno, un bagno ed una stanza pluriuso; completano il tutto due porticati ed un'area cortilizia ad uso esclusivo; all'interno esistono due vani scala che conducono al piano superiore.

Il tutto per una superficie utile calpestabile ad uso residenziale di mq 108.99, una superficie lorda di mq 169.15, una superficie porticata di mq 33.87 ed una superficie a corte di mq 114.86.

- al piano primo: cinque camere da letto, tre bagni, due disimpegni, un soggiorno ed un terrazzo.

Il tutto per una superficie utile calpestabile ad uso residenziale di mq 112.37, una superficie lorda di mq 169.15 ed una superficie a terrazzo di mq 15.75.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 90, Categoria A7

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 Velletri è collocata in zona E - Agricola.

La casa Colonica presenta una conformazione tale che potrebbe consentire la sua suddivisione in due abitazioni distinte, seppur con la realizzazione di alcuni lavori edili (esecuzione di alcuni lavori di muratura, di modifica della parte impiantistica e la creazione di una cucina), modifiche catastali (assegnazione di una parte del terreno come area di pertinenza) e, ovviamente previo ottenimento del dovuto titolo abilitativo urbanistico.

Dal confronto tra la planimetria catastale reperita al catasto e la situazione reale riscontrata sui luoghi si è rilevata una difformità nella configurazione in pianta dell'unità immobiliare.

Infatti, il porticato collocato in adiacenza di via della Pallade, oggi risulta ampliato verso la proprietà confinante e quindi più grande di quello indicato nella planimetria depositata in catasto.

Si dovrà quindi procedere con la demolizione della porzione in ampliamento.

**Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade**

Trattasi di un terreno della superficie di mq 4.170 con sovrastante una gran quantità di alberi di vario genere, sia da frutta che ornamentali anche di pregio, nonché diversi alberi di ulivo, mantenuto ad uso di giardino all'italiana.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1159, Qualità Vigneto.

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 Velletri è collocata in zona E - Agricola.

**Bene N° 6 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade**

Trattasi di un terreno della superficie di mq 953 con sovrastante una gran quantità di alberi di vario genere, sia da frutta che ornamentali anche di pregio, nonché diversi alberi di ulivo, mantenuto ad uso di giardino all'italiana.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1176, Qualità Bosco ceduo.

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 Velletri è collocata in zona E - Agricola.

Dall'esame della tavola del PRG, parte delle particelle di terreno poste a ridosso della via della Pallade, sono sottoposte a vincolo urbanistico di esproprio in parte per la realizzazione di una nuova strada, in parte per l'impianto di depurazione ed in parte per l'isola ecologica esistenti nelle adiacenze.

**Bene N° 7 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade**

Trattasi di un terreno della superficie di mq 226 con sovrastante una gran quantità di alberi di vario genere, sia da frutta che ornamentali anche di pregio, nonché diversi alberi di ulivo, mantenuto ad uso di giardino all'italiana.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1244, Qualità Bosco ceduo.

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 Velletri è collocata in zona E - Agricola.

Dall'esame della tavola del PRG, parte delle particelle di terreno poste a ridosso della via della Pallade, sono sottoposte a vincolo urbanistico di esproprio in parte per la realizzazione di una nuova strada, in parte per l'impianto di depurazione ed in parte per l'isola ecologica esistenti nelle adiacenze.

**Bene N° 8 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade**

Trattasi di un terreno della superficie di mq 110 con sovrastante una gran quantità di alberi di vario genere, sia da frutta che ornamentali anche di pregio, nonché diversi alberi di ulivo, mantenuto ad uso di giardino all'italiana.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1247, Qualità Bosco ceduo.

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 Velletri è collocata in zona E - Agricola.

Dall'esame della tavola del PRG, parte delle particelle di terreno poste a ridosso della via della Pallade, sono sottoposte a vincolo urbanistico di esproprio in parte per la realizzazione di una nuova strada, in parte per l'impianto di depurazione ed in parte per l'isola ecologica esistenti nelle adiacenze.

***Prezzo base d'asta: € 708.300,00***

## 7.5. LOTTO 5

**Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, interno 1, piano Terra-Primo

Trattasi di una porzione abitativa di un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su due piani (terra e primo).

L'unità è composta da: al piano terra: due stanze ad uso soggiorno, un portico ed un ripostiglio esterni; al piano ammezzato (a metà scala): un bagno; al piano primo: un disimpegno e due camere da letto. Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 57.67, una superficie lorda abitativa di mq 80.62, una superficie non residenziale a portico di mq 6.40 e una superficie non residenziale a ripostiglio di mq 2.13.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 515, Sub. 501, Categoria A3.

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 Velletri è collocata in zona E - Agricola.

Le due abitazioni che risultano dagli elaborati progettuali reperiti presso gli uffici comunali (e dalle planimetrie catastali) ora sono state fuse tra loro ottenendo una unica unità immobiliare che si sviluppa sui piani terra e primo.

Nella stesura della presente relazione, il fabbricato è stato considerato come un'unica unità immobiliare.

Sarà quindi necessario regolarizzare sia la situazione urbanistica dichiarando le opere interne e la fusione delle due unità abitative, sia la situazione catastale presentando una variazione in catasto.

**Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, interno 2, piano Terra

Trattasi di una porzione abitativa di un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa sul solo piano terra.

L'unità è composta da: una cucina/pranzo, un soggiorno, un disimpegno ed un bagno. Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 40.64 ed una superficie lorda abitativa di mq 51.54.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 515, Sub. 502, Categoria A3

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 Velletri è collocata in zona E - Agricola.

Le due abitazioni che risultano dagli elaborati progettuali reperiti presso gli uffici comunali (e dalle planimetrie catastali) ora sono state fuse tra loro ottenendo una unica unità immobiliare che si sviluppa sui piani terra e primo.

Nella stesura della presente relazione, il fabbricato è stato considerato come un'unica unità immobiliare.

Sarà quindi necessario regolarizzare sia la situazione urbanistica dichiarando le opere interne e la fusione delle due unità abitative, sia la situazione catastale presentando una variazione in catasto.

**Bene N° 11** - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra

Trattasi di un Magazzino composto di due piccoli vani e da un portico esterno. Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 17.17 (i locali magazzino) e mq 63.74 (il portico).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 512, 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 Velletri è collocata in zona E - Agricola.

Per il magazzino particella N. 512 vi è una difformità nella planimetria catastale dove le due pareti aperte della tettoia risultano ortogonali tra loro mentre invece nei progetti depositati al comune e nella realtà una è inclinata rispetto all'altra.

Sarà quindi necessario procedere alla regolarizzazione delle difformità sia presso il Comune che presso il catasto.

**Bene N° 12** - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra

Trattasi di un magazzino caratterizzato da un solo vano al piano terra. Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 35.93 ed una superficie lorda di mq 43.16.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 514, Sub. 501, 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 Velletri è collocata in zona E - Agricola.

Per il magazzino particella N. 514, sui grafici progettuali è presente una porta di accesso in una delle pareti corte con annessa una piccola scala interna, mentre nella realtà e nella planimetria catastale non sono presenti né la porta, né la scala interna.

Sarà quindi necessario procedere alla regolarizzazione delle difformità sia presso il Comune che presso il catasto.

**Bene N° 13** - Stalla ubicata a Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra

Trattasi di un piccolo manufatto ad uso Stalla e Pollaio che si sviluppa su solo piano terra. Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 46.19 ed una superficie lorda di mq 46.19.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 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 Velletri è collocata in zona E - Agricola.

**Bene N° 14** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade 2

Trattasi di un terreno della superficie di mq 1300 con sovrastante una gran quantità di alberi di vario genere, sia da frutta che ornamentali anche di pregio, nonché diversi alberi di ulivo, mantenuto ad uso di giardino all'italiana.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1160, Qualità Vigneto.

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 Velletri è collocata in zona E - Agricola.

**Bene N° 24** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 177 utilizzato come viale di accesso alle proprietà dell'esecutato e delle proprietà di terzi (estranei alla procedura) confinanti e adiacenti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1248, Qualità Bosco ceduo.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4).

Il terreno costituisce proprietà comune con Terzi estranei alla procedura ed è utilizzato come viale di accesso e/o spazio di manovra ad uso comune.

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

Dall'esame della tavola del PRG, parte delle particelle di terreno poste a ridosso della via della Pallade, sono sottoposte a vincolo urbanistico di esproprio in parte per la realizzazione di una nuova strada, in parte per l'impianto di depurazione ed in parte per l'isola ecologica esistenti nelle adiacenze.

**Bene N° 25** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 156 utilizzato come viale di accesso alle proprietà dell'esecutato e delle proprietà di terzi (estranei alla procedura) confinanti e adiacenti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1245, Qualità Bosco ceduo.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4).

Il terreno costituisce proprietà comune con Terzi estranei alla procedura ed è utilizzato come viale di accesso e/o spazio di manovra ad uso comune.

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

Dall'esame della tavola del PRG, parte delle particelle di terreno poste a ridosso della via della Pallade, sono sottoposte a vincolo urbanistico di esproprio in parte per la realizzazione di una nuova strada, in parte per l'impianto di depurazione ed in parte per l'isola ecologica esistenti nelle adiacenze.

**Bene N° 26** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 1 utilizzato come viale di accesso alle proprietà dell'esecutato e delle proprietà di terzi (estranei alla procedura) confinanti e adiacenti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1246, Qualità Bosco ceduo.

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

Il terreno costituisce proprietà comune con Terzi estranei alla procedura ed è utilizzato come viale di accesso e/o spazio di manovra ad uso comune.

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

Dall'esame della tavola del PRG, parte delle particelle di terreno poste a ridosso della via della Pallade, sono sottoposte a vincolo urbanistico di esproprio in parte per la realizzazione di una nuova strada, in parte per l'impianto di depurazione ed in parte per l'isola ecologica esistenti nelle adiacenze.

**Bene N° 27** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 1498 utilizzato come viale di accesso alle proprietà dell'esecutato e delle proprietà di terzi (estranei alla procedura) confinanti e adiacenti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1167, Qualità Vigneto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4).

Il terreno costituisce proprietà comune con Terzi estranei alla procedura ed è utilizzato come viale di accesso e/o spazio di manovra ad uso comune.

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

***Prezzo base d'asta: € 313.300,00***

## 7.6. LOTTO 6

### **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 2335 utilizzato in gran parte ad uliveto ma con la presenza di altre piante da frutto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1168, Qualità Vigneto.

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 Velletri è collocata in zona E - Agricola.

### **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 6070 utilizzato in gran parte ad uliveto ma con la presenza di altre piante da frutto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 88, Qualità Seminativo Arborato.

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 Velletri è collocata in zona E - Agricola.

### **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 1051 utilizzato in gran parte ad uliveto ma con la presenza di altre piante da frutto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1045, Qualità Canneto.

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 Velletri è collocata in zona E - Agricola.

**Bene N° 18** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 2289 utilizzato in gran parte ad uliveto ma con la presenza di altre piante da frutto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1249, Qualità Bosco Ceduo.

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 Velletri è collocata in zona E - Agricola.

**Bene N° 19** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 16 utilizzato in gran parte ad uliveto ma con la presenza di altre piante da frutto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1243, Qualità Seminativo.

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 Velletri è collocata in zona E - Agricola.

**Bene N° 20** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 177 utilizzato come viale di accesso alle proprietà dell'esecutato e delle proprietà di terzi (estranei alla procedura) confinanti e adiacenti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1248, Qualità Bosco Ceduo.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4).

Il terreno costituisce proprietà comune con Terzi estranei alla procedura ed è utilizzato come viale di accesso e/o spazio di manovra ad uso comune.

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

**Bene N° 21** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 156 utilizzato come viale di accesso alle proprietà dell'esecutato e delle proprietà di terzi (estranei alla procedura) confinanti e adiacenti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1245, Qualità Bosco Ceduo.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4).

Il terreno costituisce proprietà comune con Terzi estranei alla procedura ed è utilizzato come viale di accesso e/o spazio di manovra ad uso comune.

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

**Bene N° 22** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 1 utilizzato come viale di accesso alle proprietà dell'esecutato e delle proprietà di terzi (estranei alla procedura) confinanti e adiacenti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1246, Qualità Bosco Ceduo.

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

Il terreno costituisce proprietà comune con Terzi estranei alla procedura ed è utilizzato come viale di accesso e/o spazio di manovra ad uso comune.

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

**Bene N° 23** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via della Pallade

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 1498 utilizzato come viale di accesso alle proprietà dell'esecutato e delle proprietà di terzi (estranei alla procedura) confinanti e adiacenti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1167, Qualità Vigneto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4).

Il terreno costituisce proprietà comune con Terzi estranei alla procedura ed è utilizzato come viale di accesso e/o spazio di manovra ad uso comune.

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

***Prezzo base d'asta: € 118.000,00***

## 8. SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE.

### 8.1. LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 139.500,00

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via Fontana delle Rose n. 65, interno 2, piano Primo		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 757, Sub. 3, Categoria A4	<b>Superficie</b>	104,55 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in buone condizioni manutentive.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento collocato in una palazzina caratterizzata da nove unità abitative e composta da un ingresso/corridoio, due camere da letto, soggiorno/pranzo, cucina abitabile, bagno, ripostiglio ed un balcone. Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 84.51, una superficie lorda di mq 103.48 ed una superficie balconata di mq 4.30.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		
<b>Varie</b>			

## 8.2. LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 151.300,00

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via Fontana delle Rose n. 65, interno 4, piano Secondo		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 757, Sub. 5, Categoria A4	<b>Superficie</b>	104,55 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in buone condizioni manutentive. Lo stesso risulta essere stato ristrutturato nell'anno 2016.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento collocato in una palazzina caratterizzata da nove unità abitative e composta da un Salotto, disimpegno, due camere da letto di cui una con cabina armadio/Guardaroba annessa, Cucina/Pranzo, bagno, ripostiglio ed un balcone. Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 85,21, una superficie lorda di mq 103,43 ed una superficie balconata di mq 5,11.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		
<b>Altro</b>	A seguito della realizzazione di alcune opere interne, la situazione attuale non coincide con i grafici progettuali depositati al comune ed al catasto.  Sarà quindi necessario procedere alla regolarizzazione delle difformità sia presso il Comune che presso il catasto.		

### 8.3. LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 140.200,00

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via Fontana delle Rose n. 65, interno 6, piano Terzo		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 757, Sub. 7, Categoria A4	<b>Superficie</b>	104,55 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in buone condizioni manutentive essendo stato ristrutturato recentemente.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento collocato in una palazzina caratterizzata da nove unità abitative e composta da un salotto, disimpegno, due camere da letto di cui una con guardaroba/cabina armadio annessa, cucina abitabile, due bagni ed un balcone. Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 85.76, una superficie lorda di mq 103.48 ed una superficie balconata di mq 4.30.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		
<b>Varie</b>	L'abitazione risulta ad oggi difforme rispetto a quanto presente nei grafici progettuali approvati ed alla planimetria catastale a causa dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione interna eseguiti recentemente e privi di titolo abilitativo.  Sarà quindi necessario procedere alla regolarizzazione delle difformità sia presso il Comune che presso il catasto.		

#### 8.4. LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 708.300,00

<b>Bene N° 4 - Casa colonica</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via della Pallade 6, piano Terra e primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Casa colonica Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 90, Categoria A7	<b>Superficie</b>	353,21 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è oggi virtualmente suddiviso in due parti in senso verticale (piano terra e primo per ciascuna delle parti). Una parte, si presenta in buono stato di conservazione evidenziando lavori di ristrutturazione/manutenzione eseguiti in tempi abbastanza recenti. Un'altra parte invece si presenta con alcuni lavori in corso, con zone che presentano tracce di ampie infiltrazioni provenienti dal tetto (infiltrazione che hanno anche rovinato il controsoffitto) e con elementi rovinati (principalmente riguardo gli infissi esterni) oppure datati nel tempo (pavimenti, rivestimenti ed impianti).		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un fabbricato di grandi dimensioni ad uso abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra. L'immobile è composto da:  - al piano terra: Soggiorno, Sala da pranzo, Cucina, disimpegno, un bagno ed una stanza pluriuso; completano il tutto due porticati ed un'area cortilizia ad uso esclusivo; all'interno esistono due vani scala che conducono al piano superiore. Il tutto per una superficie utile calpestabile ad uso residenziale di mq 108.99, una superficie lorda di mq 169.15, una superficie porticata di mq 33.87 ed una superficie a corte di mq 114.86.  - al piano primo: cinque camere da letto, tre bagni, due disimpegni, un soggiorno ed un terrazzo. Il tutto per una superficie utile calpestabile ad uso residenziale di mq 112.37, una superficie lorda di mq 169.15 ed una superficie a terrazzo di mq 15.75.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è attualmente abitato dall'esecutato, Sig. ***** <i>omissis</i> ***** e dalla sua famiglia.		
Varie	La casa Colonica presenta una conformazione tale che potrebbe consentire la sua suddivisione in due abitazioni distinte, seppur con la realizzazione di alcuni lavori edili (esecuzione di alcuni lavori di muratura, di modifica della parte impiantistica e la creazione di una cucina), modifiche catastali (assegnazione di una parte del terreno come area di pertinenza) e, ovviamente previo ottenimento del dovuto titolo abilitativo urbanistico.  Dal confronto tra la planimetria catastale reperita al catasto e la situazione reale riscontrata sui luoghi si è rilevata una difformità nella configurazione in pianta dell'unità immobiliare.  Infatti, il porticato collocato in adiacenza di via della Pallade, oggi risulta ampliato verso la proprietà confinante e quindi più grande di quello indicato nella planimetria depositata in catasto.  Si dovrà quindi procedere con la demolizione della porzione in ampliamento.		

<b>Bene N° 5 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via della Pallade		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1159, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	4170,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno risulta ben tenuto. Il prato e gli alberi esistenti sono tutti in buono stato.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un terreno della superficie di mq 4.170 con sovrastante una gran quantità di alberi di vario genere, sia da frutta che ornamentali anche di pregio, nonchè diversi alberi di ulivo, mantenuto ad uso di giardino all'italiana.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è attualmente abitato dall'esecutato, Sig. ***** <i>omissis</i> ***** e dalla sua famiglia.		
Varie			

<b>Bene N° 6 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via della Pallade		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1176, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	953,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno risulta ben tenuto. Il prato e gli alberi esistenti sono tutti in buono stato.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un terreno della superficie di mq 953 con sovrastante una gran quantità di alberi di vario genere, sia da frutta che ornamentali anche di pregio, nonchè diversi alberi di ulivo, mantenuto ad uso di giardino all'italiana.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è attualmente abitato dall'esecutato, Sig. ***** <i>omissis</i> ***** e dalla sua famiglia.		
Varie	Dall'esame della tavola del PRG, parte delle particelle di terreno poste a ridosso della via della Pallade, sono sottoposte a vincolo urbanistico di esproprio in parte per la realizzazione di una nuova strada, in parte per l'impianto di depurazione ed in parte per l'isola ecologica esistenti nelle adiacenze.		

<b>Bene N° 7 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via della Pallade		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1244, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	226,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno risulta ben tenuto. Il prato e gli alberi esistenti sono tutti in buono stato.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un terreno della superficie di mq 226 con sovrastante una gran quantità di alberi di vario genere, sia da frutta che ornamentali anche di pregio, nonchè diversi alberi di ulivo, mantenuto ad uso di giardino all'italiana.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è attualmente abitato dall'esecutato, Sig. ***** <i>omissis</i> ***** e dalla sua famiglia.		
Varie	Dall'esame della tavola del PRG, parte delle particelle di terreno poste a ridosso della via della Pallade, sono sottoposte a vincolo urbanistico di esproprio in parte per la realizzazione di una nuova strada, in parte per l'impianto di depurazione ed in parte per l'isola ecologica esistenti nelle adiacenze.		

<b>Bene N° 8 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via della Pallade		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1247, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	110,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno risulta ben tenuto. Il prato e gli alberi esistenti sono tutti in buono stato.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un terreno della superficie di mq 110 con sovrastante una gran quantità di alberi di vario genere, sia da frutta che ornamentali anche di pregio, nonchè diversi alberi di ulivo, mantenuto ad uso di giardino all'italiana.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è attualmente abitato dall'esecutato, Sig. ***** <i>omissis</i> ***** e dalla sua famiglia.		
Varie	Dall'esame della tavola del PRG, parte delle particelle di terreno poste a ridosso della via della Pallade, sono sottoposte a vincolo urbanistico di esproprio in parte per la realizzazione di una nuova strada, in parte per l'impianto di depurazione ed in parte per l'isola ecologica esistenti nelle adiacenze.		

## 8.5. LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 313.300,00

<b>Bene N° 9 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, interno 1, piano Terra-Primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 515, Sub. 501, Categoria A3	<b>Superficie</b>	80,62 mq
<b>Stato conservativo:</b>	COME DETTO NELLA PREMESSA LOTTO N. 5 Al momento dei sopralluoghi erano in corso dei lavori di ristrutturazione interna in tutto il fabbricato. La porzione in esame era interessata solo in parte da tali lavori (abbattimento delle tramezzature che la separavano dall'altra unità presente nel fabbricato) e si presentava in un discreto stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una porzione abitativa di un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su due piani (terra e primo). L'unità è composta da: al piano terra: due stanze ad uso soggiorno, un portico ed un ripostiglio esterni; al piano ammezzato (a metà scala): un bagno; al piano primo: un disimpegno e due camere da letto. Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 57.67, una superficie lorda abitativa di mq 80.62, una superficie non residenziale a portico di mq 6.40 e una superficie non residenziale a ripostiglio di mq 2.13.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		
Varie	<p>Le due abitazioni che risultano dagli elaborati progettuali reperiti presso gli uffici comunali (e dalle planimetrie catastali) ora sono state fuse tra loro ottenendo una unica unità immobiliare che si sviluppa sui piani terra e primo.</p> <p>Nella stesura della presente relazione, il fabbricato verrà considerato come un'unica unità immobiliare.</p> <p>Sarà quindi necessario regolarizzare sia la situazione urbanistica dichiarando le opere interne e la fusione delle due unità abitative, sia la situazione catastale presentando una variazione in catasto.</p>		

<b>Bene N° 10 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, interno 2, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 515, Sub. 502, Categoria A3	<b>Superficie</b>	51,54 mq
<b>Stato conservativo:</b>	COME DETTO NELLA PREMESSA LOTTO N. 5 Al momento dei sopralluoghi erano in corso dei lavori di ristrutturazione interna in tutto il fabbricato. La porzione in esame era interessata in parte dai lavori di abbattimento delle tramezzature che la separavano dall'altra unità presente nel fabbricato ed in parte dal rifacimento di pavimenti e rivestimenti; per il resto si presentava in un discreto stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una porzione abitativa di un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa sul solo piano terra. L'unità è composta da: una cucina/pranzo, un soggiorno, un disimpegno ed un bagno. Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 40.64 ed una superficie lorda abitativa di mq 51.54.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		
Varie	<p>Le due abitazioni che risultano dagli elaborati progettuali reperiti presso gli uffici comunali (e dalle planimetrie catastali) ora sono state fuse tra loro ottenendo una unica unità immobiliare che si sviluppa sui piani terra e primo.</p> <p>Nella stesura della presente relazione, il fabbricato verrà considerato come un'unica unità immobiliare.</p> <p>Sarà quindi necessario regolarizzare sia la situazione urbanistica dichiarando le opere interne e la fusione delle due unità abitative, sia la situazione catastale presentando una variazione in catasto.</p>		

<b>Bene N° 11 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 512, Categoria C2	<b>Superficie</b>	43,06 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Per la sua natura, il manufatto si trova allo stato grezzo, privo di alcuna rifinitura, sia interna che esterna.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un Magazzino composto di due piccoli vani e da un portico esterno. Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 17.17 (i locali magazzino) e mq 63.74 (il portico).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		
Varie	<p>Per il magazzino particella N. 512 vi è una difformità nella planimetria catastale dove le due pareti aperte della tettoia risultano ortogonali tra loro mentre invece nei progetti depositati al comune e nella realtà una è inclinata rispetto all'altra.</p> <p>Sarà quindi necessario procedere alla regolarizzazione delle difformità sia presso il Comune che presso il catasto.</p>		

<b>Bene N° 12 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 514, Sub. 501, Categoria C2	<b>Superficie</b>	25,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Per la sua natura, il manufatto si trova allo stato grezzo, privo di alcuna rifinitura, sia interna che esterna.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un magazzino caratterizzato da u solo vano al piano terra. Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 35.93 ed una superficie lorda di mq 43.16.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		
Varie	Per il magazzino particella N. 514, sui grafici progettuali è presente una porta di accesso in una delle pareti corte con annessa una piccola scala interna, mentre nella realtà e nella planimetria catastale non sono presenti né la porta, né la scala interna.  Sarà quindi necessario procedere alla regolarizzazione delle difformità sia presso il Comune che presso il catasto.		

<b>Bene N° 13 - Stalla</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via della Pallade N. 2, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Stalla Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 516, Categoria C2	<b>Superficie</b>	6,93 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Per la sua natura, il manufatto si trova allo stato grezzo, privo di alcuna rifinitura, sia interna che esterna.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un piccolo manufatto ad uso Stalla e Pollaio che si sviluppa su solo piano terra. Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 46.19 ed una superficie lorda di mq 46.19.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		
Varie			

<b>Bene N° 14 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via della Pallade 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1160, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	1300,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno risulta ben tenuto. Il prato e gli alberi esistenti sono tutti in buono stato.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un terreno della superficie di mq 1300 con sovrastante una gran quantità di alberi di vario genere, sia da frutta che ornamentali anche di pregio, nonché diversi alberi di ulivo, mantenuto ad uso di giardino all'italiana.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è attualmente abitato dall'esecutato, Sig. ***** <i>omissis</i> ***** e dalla sua famiglia.		
Varie			

<b>Bene N° 24 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via della Pallade		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1248, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	177,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di un terreno agricolo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 177 utilizzato come viale di accesso alle proprietà dell'esecutato e delle proprietà di terzi (estranei alla procedura) confinanti e adiacenti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è attualmente nella disponibilità dell'esecutato, Sig. ***** <i>omissis</i> *****.		
Varie	Dall'esame della tavola del PRG, parte delle particelle di terreno poste a ridosso della via della Pallade, sono sottoposte a vincolo urbanistico di esproprio in parte per la realizzazione di una nuova strada, in parte per l'impianto di depurazione ed in parte per l'isola ecologica esistenti nelle adiacenze.  Il terreno costituisce proprietà comune con Terzi estranei alla procedura ed è utilizzato come viale di accesso e/o spazio di manovra ad uso comune.		

<b>Bene N° 25 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via della Pallade		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1245, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	156,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di un terreno agricolo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 156 utilizzato come viale di accesso alle proprietà dell'esecutato e delle proprietà di terzi (estranei alla procedura) confinanti e adiacenti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è attualmente nella disponibilità dell'esecutato, Sig. ***** <i>omissis</i> *****.		
Varie	Dall'esame della tavola del PRG, parte delle particelle di terreno poste a ridosso della via della Pallade, sono sottoposte a vincolo urbanistico di esproprio in parte per la realizzazione di una nuova strada, in parte per l'impianto di depurazione ed in parte per l'isola ecologica esistenti nelle adiacenze.  Il terreno costituisce proprietà comune con Terzi estranei alla procedura ed è utilizzato come viale di accesso e/o spazio di manovra ad uso comune.		

<b>Bene N° 26 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via della Pallade		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1246, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	1,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di un terreno agricolo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 1 utilizzato come viale di accesso alle proprietà dell'esecutato e delle proprietà di terzi (estranei alla procedura) confinanti e adiacenti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è attualmente nella disponibilità dell'esecutato, Sig. ***** <i>omissis</i> *****.		
Varie	Dall'esame della tavola del PRG, parte delle particelle di terreno poste a ridosso della via della Pallade, sono sottoposte a vincolo urbanistico di esproprio in parte per la realizzazione di una nuova strada, in parte per l'impianto di depurazione ed in parte per l'isola ecologica esistenti nelle adiacenze.  Il terreno costituisce proprietà comune con Terzi estranei alla procedura ed è utilizzato come viale di accesso e/o spazio di manovra ad uso comune.		

<b>Bene N° 27 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via della Pallade		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1167, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	1498,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di un terreno agricolo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 1498 utilizzato come viale di accesso alle proprietà dell'esecutato e delle proprietà di terzi (estranei alla procedura) confinanti e adiacenti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è attualmente nella disponibilità dell'esecutato, Sig. ***** <i>omissis</i> *****		
Varie	Il terreno costituisce proprietà comune con Terzi estranei alla procedura ed è utilizzato come viale di accesso e/o spazio di manovra ad uso comune.		

## 8.6. LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.000,00

Bene N° 15 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via della Pallade		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1168, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	2335,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di un terreno agricolo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 2335 utilizzato in gran parte ad uliveto ma con la presenza di altre piante da frutto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è attualmente nella disponibilità dell'esecutato, Sig. ***** <i>omissis</i> *****		
Varie			

Bene N° 16 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via della Pallade		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 88, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	6070,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di un terreno agricolo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 6070 utilizzato in gran parte ad uliveto ma con la presenza di altre piante da frutto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è attualmente nella disponibilità dell'esecutato, Sig. ***** <i>omissis</i> *****.		
Varie			

<b>Bene N° 17 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via della Pallade		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1045, Qualità Canneto	<b>Superficie</b>	1051,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di un terreno agricolo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 1051 utilizzato in gran parte ad uliveto ma con la presenza di altre piante da frutto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è attualmente nella disponibilità dell'esecutato, Sig. ***** <i>omissis</i> *****.		
Varie	Dall'esame della tavola del PRG, parte delle particelle di terreno poste a ridosso della via della Pallade, sono sottoposte a vincolo urbanistico di esproprio in parte per la realizzazione di una nuova strada, in parte per l'impianto di depurazione ed in parte per l'isola ecologica esistenti nelle adiacenze.		

<b>Bene N° 18 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via della Pallade		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1249, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	2289,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di un terreno agricolo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 2289 utilizzato in gran parte ad uliveto ma con la presenza di altre piante da frutto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è attualmente nella disponibilità dell'esecutato, Sig. ***** <i>omissis</i> *****.		
Varie	Dall'esame della tavola del PRG, parte delle particelle di terreno poste a ridosso della via della Pallade, sono sottoposte a vincolo urbanistico di esproprio in parte per la realizzazione di una nuova strada, in parte per l'impianto di depurazione ed in parte per l'isola ecologica esistenti nelle adiacenze.		

<b>Bene N° 19 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via della Pallade		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1243, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di un terreno agricolo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 16 utilizzato in gran parte ad uliveto ma con la presenza di altre piante da frutto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è attualmente nella disponibilità dell'esecutato, Sig. ***** <i>omissis</i> *****		
Varie	Dall'esame della tavola del PRG, parte delle particelle di terreno poste a ridosso della via della Pallade, sono sottoposte a vincolo urbanistico di esproprio in parte per la realizzazione di una nuova strada, in parte per l'impianto di depurazione ed in parte per l'isola ecologica esistenti nelle adiacenze.		

<b>Bene N° 20 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via della Pallade		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1248, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	177,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di un terreno agricolo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 177 utilizzato come viale di accesso alle proprietà dell'esecutato e delle proprietà di terzi (estranei alla procedura) confinanti e adiacenti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è attualmente nella disponibilità dell'esecutato, Sig. ***** <i>omissis</i> *****		
Varie	Dall'esame della tavola del PRG, parte delle particelle di terreno poste a ridosso della via della Pallade, sono sottoposte a vincolo urbanistico di esproprio in parte per la realizzazione di una nuova strada, in parte per l'impianto di depurazione ed in parte per l'isola ecologica esistenti nelle adiacenze.  Il terreno costituisce proprietà comune con Terzi estranei alla procedura ed è utilizzato come viale di accesso e/o spazio di manovra ad uso comune.		

<b>Bene N° 21 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via della Pallade		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1245, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	156,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di un terreno agricolo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 156 utilizzato come viale di accesso alle proprietà dell'esecutato e delle proprietà di terzi (estranei alla procedura) confinanti e adiacenti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è attualmente nella disponibilità dell'esecutato, Sig. ***** <i>omissis</i> *****		
Varie	Dall'esame della tavola del PRG, parte delle particelle di terreno poste a ridosso della via della Pallade, sono sottoposte a vincolo urbanistico di esproprio in parte per la realizzazione di una nuova strada, in parte per l'impianto di depurazione ed in parte per l'isola ecologica esistenti nelle adiacenze.  Il terreno costituisce proprietà comune con Terzi estranei alla procedura ed è utilizzato come viale di accesso e/o spazio di manovra ad uso comune.		

<b>Bene N° 22 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via della Pallade		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1246, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	1,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di un terreno agricolo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 1 utilizzato come viale di accesso alle proprietà dell'esecutato e delle proprietà di terzi (estranei alla procedura) confinanti e adiacenti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è attualmente nella disponibilità dell'esecutato, Sig. ***** <i>omissis</i> *****		
Varie	Dall'esame della tavola del PRG, parte delle particelle di terreno poste a ridosso della via della Pallade, sono sottoposte a vincolo urbanistico di esproprio in parte per la realizzazione di una nuova strada, in parte per l'impianto di depurazione ed in parte per l'isola ecologica esistenti nelle adiacenze.  Il terreno costituisce proprietà comune con Terzi estranei alla procedura ed è utilizzato come viale di accesso e/o spazio di manovra ad uso comune.		

<b>Bene N° 23 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via della Pallade		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1167, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	1498,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di un terreno agricolo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 1498 utilizzato come viale di accesso alle proprietà dell'esecutato e delle proprietà di terzi (estranei alla procedura) confinanti e adiacenti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è attualmente nella disponibilità dell'esecutato, Sig. ***** <i>omissis</i> *****		
Varie	Il terreno costituisce proprietà comune con Terzi estranei alla procedura ed è utilizzato come viale di accesso e/o spazio di manovra ad uso comune.		