
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Anzellotti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villa ubicata a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13	12

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13	12
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Villa ubicata a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13	15
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Villa ubicata a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13	18
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Villa ubicata a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Villa ubicata a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13	19
Stima / Formazione lotti	20
Riserve e particolarità da segnalare	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2025 del R.G.E.....	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 260.000,00	27

INCARICO

All'udienza del 22/07/2025, il sottoscritto Ing. Anzellotti Marco, con studio in Via Ovidio, 84 - 00071 - Pomezia (RM), email m.anzellotti@gmail.com, PEC anzellotti@pec.ording.roma.it, Tel. 328 6542496, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13 (Coord. Geografiche: 41.66173; 12.77699)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13 (Coord. Geografiche: 41.66173; 12.77699)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DEI FIENILI N. 13

Trattasi di un bene (identificato come bene numero 1) facente parte del compendio composto da: villino adibito ad abitazione, cinque magazzini (posto in vendita come bene 1) e terreno circostante (posto in vendita come bene 2).

Il villino è composto da piano terra, piano primo e copertura a terrazza praticabile (ma non accessibile). Il terreno è circostante ai fabbricati e sono ivi presenti piante di ulivo. Il tutto è situato in Velletri, via dei Fienili n. 13.

L'accesso al terreno, su cui ricade l'abitazione e i magazzini, avviene da una stradina di larghezza di circa 3/3.50 m denominata via dei Fienili da civico 3 a civico 49, che è una traversa della strada provinciale via dei Fienili,

Sia il fabbricato che i magazzini si trovano all' ingresso del lotto: sul lato sinistro si trova fabbricato e sul lato destro i magazzini.

L'appartamento, che presenta delle irregolarità edilizie, nello stato di fatto, è così composto:

-al piano terra: ingresso, ampio salone con cucina, una camere, un bagno, due ripostigli, lavanderia, scala interna di accesso al piano primo.

-al piano primo: un corridoio che collega le tre camere da letto, un bagno, un cucinino non finito, oltre un terrazzo.

L'altezza interna dei locali interni del fabbricato è pari a 3.00, è presente al piano terra un controsoffitto.

Il fabbricato non è di recente edificazione, la prima licenza di costruzione risale al 1963 e successivamente è stato condonato con Legge 47/85. Gli ultimi lavori sono stati eseguiti parzialmente con molta probabilità dopo l'ultima compravendita del 2018. L'affaccio e l'esposizione sono buoni.

Il terreno di proprietà è parzialmente ricoperto da circa 100 ulivi. Sul terreno insistono due grotte alle quali non si è potuto accedere.

La zona non risulta servita da tutti i servizi primari. Ad esempio sulla strada è assente l'illuminazione pubblica.

La strada sulla quale è sito il fabbricato è in discreto stato manutentivo.

Non sono nelle vicinanze chiese, scuole, locali commerciali e uffici ai quali vi si arriva preferibilmente con la macchina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DEI FIENILI N. 13

Trattasi di un bene (identificato come bene numero 2) facente parte del compendio composto da: villino adibito ad abitazione, cinque magazzini (posto in vendita come bene 1) e terreno circostante (posto in vendita come bene 2).

Il terreno, corte catastale dell'abitazione, è circostante ai fabbricati e sono ivi presenti piante di ulivo. Il tutto è sito in Velletri, via dei Fienili n. 13.

L'accesso al terreno, su cui ricade l'abitazione e i magazzini, avviene da una stradina di larghezza di circa 3/3.50 m denominata via dei Fienili da civico 3 a civico 49, che è una traversa della strada provinciale via dei Fienili,

Il terreno di proprietà è parzialmente ricoperto da circa 100 ulivi. Sul terreno insistono due grotte alle quali non si è potuto accedere. Il terreno è pressochè pianeggiante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DEI FIENILI N. 13

Il sottoscritto ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 che è risultata completa. E' stata depositata la relazione Notarile, con allegato estratto di mappa catastale, del dott. Niccolò Tiecco con studio in Perugia.

Per il controllo della regolarità della procedura è stato delegato l'avv. Andrea Bizzarri che ha redatto la relazione preliminare alla quale si rimanda.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DEI FIENILI N. 13

Il sottoscritto ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 che è risultata completa. E' stata depositata la relazione Notarile, con allegato estratto di mappa catastale, del dott. Niccolò Tiecco con studio in Perugia.

Per il controllo della regolarità della procedura è stato delegato l'avv. Andrea Bizzarri che ha redatto la relazione preliminare alla quale si rimanda.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DEI FIENILI N. 13

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

- **** Omissis **** (Proprietà 9/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/10)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 9/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/10)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'atto di compravendita riporta il regime matrimoniale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DEI FIENILI N. 13

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

- **** Omissis **** (Proprietà 9/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/10)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 9/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/10)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'atto di compravendita riporta il regime matrimoniale.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DEI FIENILI N. 13

Tutti gli immobili pignorati (fabbricato e magazzini) sono situati all'interno della particella 117 che è di fatto in parte corte dei fabbricati e in parte terreno.

La particella 117, anch'essa oggetto della procedura esecutiva e che catastalmente è corte del fabbricato, confina catastalmente con part. 1556, 1554, 116, 883, 1100, salvo altri. Al momento del sopralluogo si è riscontrata la non perfetta materializzazione dei confini.

Le suddette particelle confinanti appartengono agli esecutati e per alcune di esse rimarrebbe difficoltoso - per alcune interdetto - l'accesso a seguito della vendita del compendio pignorato.

La part. 117, in prossimità della strada via dei Fienili, confina anche con un magazzino distinto con la part. 1097 sub 2, con part. 1096 e part. 1099 (appartenenti ad altra proprietà). Per l'accesso al magazzino è stata costituita una servitù di passaggio menzionata nell'ultimo atto notarile di compravendita.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DEI FIENILI N. 13

Si veda quanto riportato per il bene 1

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DEI FIENILI N. 13

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale Piano Terra	77,98 mq	95,17 mq	1,00	95,17 mq	3,00 m	T
Non residenziale Piano Terra	23,36 mq	25,67 mq	0,25	6,42 mq	3,00 m	T
Residenziale Piano 1	64,39 mq	80,45 mq	1,00	80,45 mq	3,00 m	1
Non residenziale Piano 1	18,74 mq	21,10 mq	0,25	5,28 mq	3,00 m	1
Corte Piano Terra	172,00 mq	172,00 mq	0,10	17,20 mq	0,00 m	T

Magazzino sub 501	15,74 mq	20,40 mq	0,30	6,12 mq	2,45 m	T
Magazzino sub 502	10,24 mq	13,70 mq	0,30	4,11 mq	3,09 m	T
Magazzino sub 503	45,74 mq	53,19 mq	0,30	15,96 mq	3,26 m	T
Magazzino sub 504	54,44 mq	62,34 mq	0,30	18,70 mq	3,92 m	T
Magazzino part. 1097 sub 1	21,60 mq	26,55 mq	0,30	7,96 mq	3,73 m	T
Totale superficie convenzionale:				257,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				257,37 mq		

Le superfici sono computate così come rilevate nello stato di fatto che è parzialmente corrispondente allo stato autorizzato nel titolo edilizio del condono.

Le superfici sono state così di seguito suddivise:

Residenziale piano terra che comprende: camere, cucina, bagno, ripostigli ad accesso diretto.

Non residenziale, con coefficiente 0,25, al piano terra che comprende: terrazza, locale tecnico, locale caldaia.

Residenziale piano primo che comprende: camere, bagno, cucinino non finito.

Non residenziale, con coefficiente 0,25, al piano primo che comprende: terrazza, scala.

Superfici dei magazzini: spessore muratura considerata 30 cm.

Corte che comprende quella porzione di superficie al piano terra che circonda il fabbricato e i magazzini, e che li comprende, con superficie pari a 405 mq di cui fino a 167 mq è considerata al 10% della superficie residenziale, la restante è stata ridotta con coefficiente moltiplicativo del 2%.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DEI FIENILI N. 13

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	4800,00 mq	4800,00 mq	1	4800,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				4800,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4800,00 mq		

La superficie catastale è pari a 5820 mq. Per la valutazione della consistenza, oltre alla considerazione relativa al bene 1, si è eseguita una sovrapposizione tra diverse mappe (SIT della città metropolitana, google) e quella catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DEI FIENILI N. 13

Dalla visura storica catastale si segnalano le seguenti variazioni planimetriche:

Relativamente al fabbricato.

Planimetria del 17/02/1975 prot. 214 (antecedente all'impianto meccanografico) in atti dal 20/01/2000.

Ampliamento del 12/01/2015 Pratica n. RM0010420 in atti dal 12/01/2015 per condono edilizio.

Variazione del 30/07/2018 Pratica n. RM0355512 in atti dal 31/07/2018 Ampliamento di corte esclusiva.

Relativamente ai magazzini part. 118 sub 501, 502, 503, 504.

La planimetria di impianto del 17/2/1975 prot. 212 è stata variata il 26/09/2014 n. RM0616387 con causale variazione di toponomastica, frazionamento e ampliamento.

Relativamente al magazzino part. 1097 sub 1 non ci sono state variazioni planimetriche catastali ed è stato costituito in data 08/04/1992 e in atti dal 13/11/1999.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DEI FIENILI N. 13

Con tipo Mappale al Catasto Terreni del 30/07/2018 n. RM0355418 la particella 117, accorpendo altre particelle, passa all'ente urbano e diventa corte del fabbricato.

Con variazione al Catasto Fabbricati del 30/07/2018 n. RM0355512 in atti dal 31/07/2018 è stata annessa al fabbricato la corte.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DEI FIENILI N. 13

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	85	117	502		A7	1	7,5	236 mq	542,28 €	T-1	
	85	118	501		C2	5	15	18 mq	23,24 €	T	
	85	118	502		C2	6	10	13 mq	18,59 €	T	
	85	118	503		C2	5	55	62 mq	85,22 €	T	
	85	118	504		C2		58	66 mq	89,86 €	T	

	85	1097	1		C2	6	21	29 mq	39,04 €	T	
--	----	------	---	--	----	---	----	-------	---------	---	--

Corrispondenza catastale

Sul terreno insistono due grotte alle quali non si è potuto accedere. Una delle quali è indicata nell'elaborato planimetrico.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DEI FIENILI N. 13

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	85	117	502		A7	1	7,5	236 mq	542,28 €	T-1		

Corrispondenza catastale

I dati catastali sopra riportati si riferiscono al fabbricato abitativo del compendio pignorato.

Il terreno oggetto della presente valutazione è la porzione costituita dagli ulivi della corte catastale dell'abitazione distinta al foglio 85 part. 117 sub 502.

Sul terreno insistono due grotte alle quali non si è potuto accedere. Una delle quali è indicata nell'elaborato planimetrico.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DEI FIENILI N. 13

L'atto notarile di acquisto degli esecutati riporta una servitù, costituita con l'atto a rogito del notaio Edmondo Maria Capecelatro di Velletri dell'8 luglio 1993, rep. n. 34533.

Si tratta di un viale della larghezza di metri lineari tre, che parte dalla Via dei Fienili e attraversa la particella 117 sub. 502 lungo il confine con la particella 1100, fino a giungere alla particella 1099, così come risulta dalla planimetria bordata in rosso e che è allegata (Sub E) all'atto notarile di acquisto.

Si è effettuata richiesta di sussistenza di diritto di uso civico all'ufficio tecnico il quale ha rilasciato la relativa attestazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DEI FIENILI N. 13

Si veda quanto riportato per il bene 1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DEI FIENILI N. 13

STRUTTURA

La struttura portante del fabbricato abitativo è, per quanto è stato possibile accertare visivamente, in muratura e in cemento armato. Il fabbricato è stato condonato ed è pertanto presente nel fascicolo edilizio una relazione di idoneità statica. Non è presente il Collaudo strutturale.

La struttura è composta da tre livelli (terra, piano primo e copertura). Si accede al piano primo mediante una scala interna mentre non è possibile accedere al piano copertura anche se risulta praticabile. Si presume che in copertura vi sia una idonea impermeabilizzazione poiché non si sono osservati fenomeni di infiltrazione all'interno dell'appartamento. Sono invece stati osservati fenomeni di condensa riportati nella documentazione fotografica.

La struttura dei magazzini è, anch'essa mista. Probabilmente muri portanti, copertura a doppia falda in legno in discreto stato manutentivo. Un magazzino è invece a copertura piana, in difformità dal progetto condonato.

STATO MANUTENTIVO

Lo stato manutentivo dell'intero immobile è mediocre. All'interno dell'appartamento si sono osservati su alcune porzioni fenomeni di condensa. L'ultima ristrutturazione risale probabilmente al 2018, anno di compravendita, ma risulta tutt'ora non completata, principalmente sia relativamente all'impiantistica e sia relativamente ad alcune porzioni rimaste allo stato rustico (locale cucina al piano primo).

Si evidenzia anche che all'interno dell'appartamento risultano accatastate notevoli quantità di masserizie che non hanno reso agevole il sopralluogo. Analogamente può dirsi dei magazzini e degli spazi esterni nei quali le masserizie e le stierpaglie hanno impedito di muoversi autonomamente.

Non si possono non mettere in evidenza anche la presenza di alcuni elementi a favore come ad esempio la cucina, il termo camino (anche se non funzionante), gli infissi, le persiane in ferro e le grate. Il cancello di accesso al terreno è in ferro, carrabile e manuale.

Si può concludere che l'immobile non è idoneo ad essere abitato. Si necessita oltretutto di procedere alla rimozione delle masserizie ivi presenti, ad una manutenzione straordinaria, soprattutto impiantistica. Relativamente all'esterno del fabbricato si dovrà procedere almeno ad una rivitalizzazione di vivacità del colore delle facciate con almeno una tinteggiatura per le parti intonacate, una pulizia della cortina nonché al ripristino della stessa poiché in alcune porzioni è staccata, alla tinteggiatura della balaustra del balcone che è ferro, alla pulizia degli elementi in travertino.

IMPIANTI

L'immobile è in categoria energetica G. L'acqua è diretta, il gas per la cucina e il riscaldamento è fornito mediante bombolone di proprietà del fornitore. Impianto elettrico 220 V. Scarico dei reflui presumibilmente nella fossa di tipo biologico, anche se non è stato possibile accertarsi della effettiva presenza. Non vi sono le certificazioni degli impianti. E' presente la caldaia ma non si è potuto verificare la funzionalità. E' presente anche un termo camino a pellet per il quale è necessario il ripristino totale della funzionalità. L'impianto elettrico non è stato portato a termine e le porzioni esistenti necessitano di revisione.

ESPOSIZIONE

L'esposizione è su tutti gli orientamenti, l'affaccio delle camere è sul lato est.

ALTEZZA INTERNA

L'altezza interna di entrambi i piani è 3.00 m. Al piano terra è presente un controsoffitto.

ACCESSO AL FABBRICATO

Si accede dalla strada, non illuminata e che è una traversa della strada provinciale via dei Fienili.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DEI FIENILI N. 13

Si veda anche quanto riportato per il bene 1.

La casa è circondata dal terreno circostante che costituisce anche corte catastale dell'abitazione. Nel terreno sono presenti circa 100 piante di ulivo. Il terreno è pressoché pianeggiante.

Si è riscontrato che i confini del terreno non sono perfettamente materializzati. Nella parte posteriore del fabbricato le particelle 1554 e 1556 non sono individuabili. Stessa considerazione si può fare per la particella 116 che è posta sul confine lato nord ovest. Si tratta di particelle che catastalmente risultano di proprietà degli attuali debitori.

Relativamente alla edificabilità del terreno si veda il paragrafo Normativa Urbanistica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DEI FIENILI N. 13

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è occupato da uno solo dei due esecutati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DEI FIENILI N. 13

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DEI FIENILI N. 13

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/10/1977 al 07/10/2013	**** Omissis ****	Atto notarile dott. notaio Emilio Pennacchio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. notaio Emilio Pennacchio	18/04/1977	4995	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	02/05/1977		1082
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/1981 al 07/10/2013	**** Omissis ****	Ordinanza emessa dalla Pretura di Velletri			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	21/07/1981		1927
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/04/1993 al 07/10/2013	**** Omissis ****	Sentenza della Pretura di Velletri			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	22/09/2014		3059
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 08/07/1993 al 07/10/2013	**** Omissis ****	Atto notarile dott. Edmondo Maria Capecelatro			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edmondo Maria Capecelatro	08/07/1993	34533	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/07/1993		2304, 2305 e 2306
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/10/2013 al 09/08/2018	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	24/11/2014	4781	3755
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/08/2018	**** Omissis ****	Atto notarile Dott. Rinaldi Enrico Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Rinaldi Enrico Maria	09/08/2018	902	544
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	10/08/2018	4103	3053
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

In relazione alla dichiarazione di successione si segnala che

- è stata rettificata all'Ufficio del Registro di Velletri il 14/06/2018 al n. 1627/9990 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 26/10/2018 al n. 3706 di formalità.

-è stata trascritta il 10/08/2018 con Registro Particolare n. 3052 Registro Generale 4102 l'Accettazione tacita

di eredità in virtù dell'atto notarile del dott. Enrico Maria Rinaldi Repertorio 902/544 del 09/08/2018.

Tutta la documentazione relativa alla provenienza è riportata nell' ultimo atto notarile del dott. Enrico Maria Rinaldi del 9/8/2018, Notaio in Roma, rep. n. 902, con cui sono stati acquistati gli immobili pignorati e che qui di seguito si riportano alcuni stralci:

- con l'Atto di divisione a rogito del Notaio Emilio Pennacchio di Velletri del 18 aprile 1977, rep. n. 4.995 [...] porzione di terreno distinta con le particelle 116, 118, 119 e 843 del foglio 85;
- con l'Ordinanza emessa dalla Pretura di Velletri il 2 luglio 1981, cron. n. 3.286, trascritta a Velletri il 21 luglio 1981 al n. 1.927 reg. part. [...] terreno distinto con la part. 115 del foglio 85;
- con la Sentenza emessa dalla Pretura di Velletri il 14 aprile 1993, cron. n. 1.034 (depositata l'8 maggio 1993), registrata a Velletri il 18 febbraio 1994 al n. 483/4V, ed ivi trascritta il 22 settembre 2014 al n. 3.059 reg. part. [...] corte e fabbricato distinto al foglio 85, part. 117;
- con l'Atto di vendita e permuta a rogito del Notaio Edmondo Maria Capecelatro di Velletri dell'8 luglio 1993, rep. n. 34.533, registrato a Velletri il 27 luglio 1993 al n. 1.024/1V, ed ivi trascritto il 22 luglio 1993 ai n.ri 2.304,[...] i terreni censiti con le particelle 842, 839, 840, 1098 e 1100 del foglio 85 ed il magazzino censito al foglio 85, part. 1097, sub. 1;
- Dichiarazione di successione sopra detta.

Con medesimo atto del dott. Enrico Maria Rinaldi, gli esecutati, hanno acquistato un appezzamento di terreno agricolo censito nel Catasto Terreni distinto al foglio 85, particelle: 1554, 1556, 883, 116, 1100 non oggetto della presente procedura. Si tratta di particelle confinanti con il compendio pignorato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DEI FIENILI N. 13

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/10/1977 al 07/10/2013	**** Omissis ****	Atto notarile dott. notaio Emilio Pennacchio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. notaio Emilio Pennacchio	18/04/1977	4995	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	02/05/1977		1082
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/1981 al 07/10/2013	**** Omissis ****	Ordinanza emessa dalla Pretura di Velletri			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	21/07/1981		1927
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/04/1993 al 07/10/2013	**** Omissis ****	Sentenza della Pretura di Velletri			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	22/09/2014		3059
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/07/1993 al 07/10/2013	**** Omissis ****	Atto notarile dott. Edmondo Maria Capecelatro			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edmondo Maria Capecelatro	08/07/1993	34533	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/07/1993		2304, 2305 e 2306
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/10/2013 al 09/08/2018	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	24/11/2014	4781	3755
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/08/2018	**** Omissis ****	Atto notarile Dott. Rinaldi Enrico Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Rinaldi Enrico Maria	09/08/2018	902	544
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	10/08/2018	4103	3053
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per la provenienza si veda quanto riportato per il bene 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DEI FIENILI N. 13

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma aggiornate al 25/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
 Iscritto a Roma il 10/08/2018
 Reg. gen. 4104 - Reg. part. 620
 Importo: € 448.000,00
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Rogante: RINALDI ENRICO MARIA
 Data: 09/08/2018
 N° repertorio: 903
 N° raccolta: 545
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a Velletri il 04/11/2021
 Reg. gen. 5774 - Reg. part. 839
 Importo: € 6.500,00

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 04/11/2021
Reg. gen. 5773 - Reg. part. 838
Importo: € 6.500,00

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 31/01/2025
Reg. gen. 422 - Reg. part. 328
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DEI FIENILI N. 13

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma aggiornate al 25/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 10/08/2018
Reg. gen. 4104 - Reg. part. 620
Importo: € 448.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: RINALDI ENRICO MARIA
Data: 09/08/2018
N° repertorio: 903
N° raccolta: 545
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Velletri il 04/11/2021
Reg. gen. 5774 - Reg. part. 839
Importo: € 6.500,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 04/11/2021
Reg. gen. 5773 - Reg. part. 838
Importo: € 6.500,00

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 31/01/2025
Reg. gen. 422 - Reg. part. 328
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DEI FIENILI N. 13

Si è richiesto il Certificato di destinazione urbanistica: il fabbricato e il terreno circostante ricadono in zona L - Recupero urbanistico - di cui all'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Gli immobili sono in parte anche vincolati ai sensi dell'art. 134 lettera b) le aree di cui all'articolo 142 (Aree tutelate per legge) del Decreto Legislativo 22-01-2004 n. 42 in quanto ricadente all'interno della fascia di ampiezza di m. 150 (art. 142 comma 1 lettera "c") dal corso d'acqua denominato "N. 499 - FORMA DEL BOVE", individuato nelle tavole 388 B e 400 B del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21.04.2021, n. 5, pubblicata sul B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021.

Il compendio si trova all'interno di una zona edificabile ma solo attraverso una Variante di PRG, infatti le NTA riportano:

Le previsioni della V/PRG si attuano per ciascun nucleo attraverso un piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata, secondo quanto previsto dall'art. 9 della citata legge Regionale n. 28/80, estesi all'intera superficie del nucleo stesso delimitata nelle planimetrie di piano da apposito perimetro.

Il terreno seppur potenzialmente edificabile ha pertanto una difficile esecutività edificatoria poichè non è ad attuazione diretta, ma risulta edificabile solo a seguito dell'approvazione dei piani attuativi sull'intera superficie del nucleo. Suddetta difficoltà è tenuta in considerazione nella valutazione estimativa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DEI FIENILI N. 13

Si veda quanto riportato per il bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA DEI FIENILI N. 13

Il fabbricato ad uso abitativo e i quattro magazzini distinti con part. 118 sub 501, 502, 503, 504 sono stati costruiti anteriormente al 1° settembre 1967 in forza della licenza edilizia n. 3.639 del 24 aprile 1963 e sono stati regolarizzati dal Permesso di Costruire in Sanatoria n. 64 del 16 marzo 2015.

Il fabbricato a destinazione magazzino e distinto con part. 1097 sub 1 è invece dichiarato essere ante 67 al momento dell'ultimo atto notarile di compravendita ed è pertanto edificato senza licenza edilizia. La prima planimetria catastale inserita agli atti è del 1992.

Con protocollo numero 47259 in data 04/08/2025 si è fatta richiesta di accesso agli atti per le licenze menzionate nell'ultimo atto di compravendita e si è specificato anche l'accesso per ulteriori titoli a nome degli esecutati. In data 03/10/2025 previo appuntamento si è potuto visionare il fascicolo edilizio.

La documentazione è stata consegnata dopo alcuni solleciti con Protocollo: AOO.c_1719.22/10/2025.0063821 del 22/10/2025.

Relativamente al fabbricato abitativo, confrontando il progetto edilizio allegato al condono e lo stato dei luoghi al momento dell'accesso, si riscontrano alcune difformità relativamente ad ampliamenti abusivamente

realizzati, difformità nella distribuzione degli spazi interni, alcune difformità sui prospetti nonché alcune imprecisioni grafiche tra il progetto e lo stato dei luoghi.

Delle difformità riscontrate, non tutte sanabili, nonché dell'assenza di alcun titolo edilizio per il magazzino part. 1097 sub 1 verrà tenuto conto nella valutazione immobiliare.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13
Trattasi di un bene (identificato come bene numero 1) facente parte del compendio composto da: villino adibito ad abitazione, cinque magazzini (posto in vendita come bene 1) e terreno circostante (posto in vendita come bene 2). Il villino è composto da piano terra, piano primo e copertura a terrazza praticabile (ma non accessibile). Il terreno è circostante ai fabbricati e sono ivi presenti piante di ulivo. Il tutto è situato in Velletri, via dei Fienili n. 13. L'accesso al terreno, su cui ricade l'abitazione e i magazzini, avviene da una stradina di larghezza di circa 3/3.50 m denominata via dei Fienili da civico 3 a civico 49, che è una traversa della strada provinciale via dei Fienili. Sia il fabbricato che i magazzini si trovano all'ingresso del lotto: sul lato sinistro si trova fabbricato e sul lato destro i magazzini. L'appartamento, che presenta delle irregolarità edilizie, nello stato di fatto, è così composto: -al piano terra: ingresso, ampio salone con cucina, una camera, un bagno, due ripostigli, lavanderia, scala interna di accesso al piano primo. -al piano primo: un corridoio che collega le tre camere da letto, un bagno, un cucinino non finito, oltre un terrazzo. L'altezza interna dei locali interni del fabbricato è pari a 3.00, è presente al piano terra un controsoffitto. Il fabbricato non è di recente edificazione, la prima licenza di costruzione risale al 1963 e successivamente è stato condonato con Legge 47/85. Gli ultimi lavori sono stati eseguiti parzialmente con molta probabilità dopo l'ultima compravendita del 2018. L'affaccio e l'esposizione sono buoni. Il terreno di proprietà è parzialmente ricoperto da circa 100 ulivi. Sul terreno insistono due grotte alle quali non si è potuto accedere. La zona non risulta servita da tutti i servizi primari. Ad esempio sulla strada è assente l'illuminazione pubblica. La strada sulla quale è sito il fabbricato è in discreto stato manutentivo. Non sono nelle vicinanze chiese, scuole, locali commerciali e uffici ai quali vi si arriva preferibilmente con la macchina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 117, Sub. 502, Categoria A7 - Fg. 85, Part. 118, Sub. 501,

Categoria C2 - Fg. 85, Part. 118, Sub. 502, Categoria C2 - Fg. 85, Part. 118, Sub. 503, Categoria C2 - Fg. 85, Part. 118, Sub. 504, Categoria C2 - Fg. 85, Part. 1097, Sub. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 308.844,00

Il metodo di stima che si è ritenuto opportuno seguire, per la ricerca del più probabile valore di mercato, è quello della stima sintetica per comparazione.

In base alle indagini eseguite presso agenzie immobiliari nella zona per beni assimilabili a quello in oggetto si è riscontrato una oscillazione minima/massima pari a 1.000,00/1.500,00 €/mq.

Tale processo estimativo si basa sul confronto del bene oggetto di stima con altri di cui sia noto il prezzo. In questo processo di comparazione il bene viene collocato all'interno di una fascia di prezzo unitaria al mq il cui valore esatto verrà stabilito facendo ulteriori considerazioni relative a caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tra le caratteristiche estrinseche vi sono: localizzazione, qualità del tessuto urbano, servizi pubblici, mezzi di trasporto, servizi di quartiere, servizi commerciali, esposizione, soleggiamento, ventilazione, ecc,ecc. Tra le caratteristiche intrinseche vi sono: aspetto manutentivo, vetustà, materiali impiegati, finiture, ecc,ecc.

Per il bene in oggetto si sono fatte le seguenti considerazioni:

- la zona è immersa in un contesto periferico ma pregevole e caratteristico;
- presenza parziale di servizi primari;
- presenza di servizi secondari quali scuole, uffici, negozi raggiungibili con il proprio mezzo;
- l'immobile si trova lontano dal centro cittadino ma raggiungibile attraverso la strada provinciale;
- esposizione e gli affacci dell'immobile sono da considerarsi buoni;
- è possibile posizionare la propria auto all'interno della pertinenza della abitazione;
- è assente l'agibilità e non vi sono le certificazioni degli impianti;
- l'epoca di costruzione dell'intero compendio immobiliare non è recente.

I beni in oggetto, per le loro peculiarità, possono essere collocati nella fascia di prezzo di 1.200,00 €/mq ma tenendo inoltre conto dei seguenti deprezzamenti:

- deprezzamento per vizi occulti dell'abitazione pari al 1,5%;
- deprezzamento per ripristini abusi edilizie e per, fatte salve le Determine Dirigenziali superiori, CILA e/o SCIA edilizia ex art. 36 o art.37 del DPR 380/2001 per l'appartamento (deprezzamento per regolarizzazione urbanistica) 12,50%;
- deprezzamento per, fatte salve le Determine Dirigenziali superiori, CILA e/o SCIA edilizia ex art. 36 o art.37 del DPR 380/2001 per i magazzini (deprezzamento per regolarizzazione urbanistica) 3,00%;
- deprezzamento per stato manutentivo abitazione 8%;
- deprezzamento relativo ai magazzini: incertezza sulla regolarità edilizia di un magazzino per il quale non c'è la licenza edilizia 6%; stato manutentivo 8%, elevate masserizie accatastate 10%.

• **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13

Trattasi di un bene (identificato come bene numero 2) facente parte del compendio composto da: villino adibito ad abitazione, cinque magazzini (posto in vendita come bene 1) e terreno circostante (posto in vendita come bene 2). Il terreno, corte catastale dell'abitazione, è circostante ai fabbricati e sono ivi presenti piante di ulivo. Il tutto è sito in Velletri, via dei Fienili n. 13. L'accesso al terreno, su cui ricade l'abitazione e i magazzini, avviene da una stradina di larghezza di circa 3/3.50 m denominata via dei Fienili da civico 3 a civico 49, che è una traversa della strada provinciale via dei Fienili, Il terreno di proprietà è parzialmente ricoperto da circa 100 ulivi. Sul terreno insistono due grotte alle quali non si è potuto accedere. Il terreno è pressochè pianeggiante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 117, Sub. 502, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 19.200,00

Il metodo di stima che si è ritenuto opportuno seguire, per la ricerca del più probabile valore di mercato, è quello della stima sintetica per comparazione.

In base alle indagini eseguite presso agenzie immobiliari nella zona per beni assimilabili a quello in oggetto si è riscontrato una oscillazione minima/massima pari a 4,00/6,00 €/mq.

Tale processo estimativo si basa sul confronto del bene oggetto di stima con altri di cui sia noto il prezzo. In questo processo di comparazione il bene viene collocato all'interno di una fascia di prezzo unitaria al mq il cui valore esatto verrà stabilito facendo considerazioni relative a caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Per il bene in oggetto si sono fatte inoltre le seguenti valutazioni:

- sono presenti circa 100 piante di ulivo;
- non si è constatata la presenza di alcun pozzo, il terreno è pressochè pianeggiante, è buona l'esposizione;
- sono presenti in alcuni punti sterpaglie da rimuovere;
- non perfetta materializzazione dei confini catastali.

I beni in oggetto, per le loro peculiarità, possono essere collocati nella fascia di prezzo di 4,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13	257,37 mq	1.200,00 €/mq	€ 308.844,00	100,00%	€ 308.844,00
Bene N° 2 - Terreno Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13	4800,00 mq	4,00 €/mq	€ 19.200,00	100,00%	€ 19.200,00
				Valore di stima:	€ 328.044,00

Valore di stima: € 328.044,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abitazione e magazzini	66.400,00	€

Valore finale di stima: € 260.000,00

Per effetto dei deprezzamenti sopradetti si ottengono i seguenti valori arrotondati:

240.000,00 € per l'abitazione e 20.000,00 € per il terreno.

Ai quali corrispondono i seguenti valori unitari:

circa 935,00 €/mq per l'abitazione e circa 4,00 €/mq per il terreno.

La stima è in linea con i valori OMI (950-1400 €/mq) nel primo semestre 2025 e con i valori agricoli medi 2025 della Regione Lazio (3.62 €/mq).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che il compendio pignorato è unico ed è stata ritenuta opportuna la suddivisione in due beni solamente per una maggior precisione estimativa. La perizia pertanto deve essere letta nel suo insieme. Il sopralluogo al compendio pignorato è obbligatorio e gli allegati sono parte integrante della presente perizia.

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.

Pomezia, li 18/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Anzellotti Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01_ALLEGATO - NULLA OSTA DEL 1963
- ✓ Altri allegati - 02_ALLEGATO - LICENZA 64-2015
- ✓ Altri allegati - 03_ALLEGATO - PROGETTO CONDONO n. 64-2015
- ✓ Altri allegati - 04_ALLEGATO - ATTO DI ACQUISTO NOTARILE
- ✓ Altri allegati - 05_ALLEGATO - SERVITU
- ✓ Altri allegati - 06_ALLEGATO - CDU F_85_p_117
- ✓ Altri allegati - 07_ALLEGATO - RILIEVO STATO DI FATTO PT E P1_A4
- ✓ Altri allegati - 08_ALLEGATO - DIFFORMITA REALIZZATE A4 - PT E P1
- ✓ Altri allegati - 09_ALLEGATO - RILIEVO MAGAZZINI 1- A3
- ✓ Altri allegati - 10_ALLEGATO - RILIEVO MAGAZZINI 2 - A3
- ✓ Altri allegati - 11_ALLEGATO - ESTRATTO MAPPA_A3
- ✓ Altri allegati - 12_ALLEGATO - PLANIMETRIE CATASTALI

- ✓ Altri allegati - 13_ALLEGATO - uso_civico_F.85_p.117
- ✓ Altri allegati - 14_ALLEGATO - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ Altri allegati - 15_ALLEGATO - DOC FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - 16_ALLEGATO - ISPEZIONI IPOCATASTALI
- ✓ N° 2 Altri allegati - 17_ALLEGATO - NOTIFICA ALLE PARTI
- ✓ Altri allegati - 18_ALLEGATO - APE
- ✓ Altri allegati - 19_ALLEGATO - PERIZIA PRIVACY

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13
Trattasi di un bene (identificato come bene numero 1) facente parte del compendio composto da: villino adibito ad abitazione, cinque magazzini (posto in vendita come bene 1) e terreno circostante (posto in vendita come bene 2). Il villino è composto da piano terra, piano primo e copertura a terrazza praticabile (ma non accessibile). Il terreno è circostante ai fabbricati e sono ivi presenti piante di ulivo. Il tutto è situato in Velletri, via dei Fienili n. 13. L'accesso al terreno, su cui ricade l'abitazione e i magazzini, avviene da una stradina di larghezza di circa 3/3.50 m denominata via dei Fienili da civico 3 a civico 49, che è una traversa della strada provinciale via dei Fienili. Sia il fabbricato che i magazzini si trovano all'ingresso del lotto: sul lato sinistro si trova fabbricato e sul lato destro i magazzini. L'appartamento, che presenta delle irregolarità edilizie, nello stato di fatto, è così composto: -al piano terra: ingresso, ampio salone con cucina, una camera, un bagno, due ripostigli, lavanderia, scala interna di accesso al piano primo. -al piano primo: un corridoio che collega le tre camere da letto, un bagno, un cucinino non finito, oltre un terrazzo. L'altezza interna dei locali interni del fabbricato è pari a 3.00, è presente al piano terra un controsoffitto. Il fabbricato non è di recente edificazione, la prima licenza di costruzione risale al 1963 e successivamente è stato condonato con Legge 47/85. Gli ultimi lavori sono stati eseguiti parzialmente con molta probabilità dopo l'ultima compravendita del 2018. L'affaccio e l'esposizione sono buoni. Il terreno di proprietà è parzialmente ricoperto da circa 100 ulivi. Sul terreno insistono due grotte alle quali non si è potuto accedere. La zona non risulta servita da tutti i servizi primari. Ad esempio sulla strada è assente l'illuminazione pubblica. La strada sulla quale è sito il fabbricato è in discreto stato manutentivo. Non sono nelle vicinanze chiese, scuole, locali commerciali e uffici ai quali vi si arriva preferibilmente con la macchina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 117, Sub. 502, Categoria A7 - Fg. 85, Part. 118, Sub. 501, Categoria C2 - Fg. 85, Part. 118, Sub. 502, Categoria C2 - Fg. 85, Part. 118, Sub. 503, Categoria C2 - Fg. 85, Part. 118, Sub. 504, Categoria C2 - Fg. 85, Part. 1097, Sub. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si è richiesto il Certificato di destinazione urbanistica: il fabbricato e il terreno circostante ricadono in zona L - Recupero urbanistico - di cui all'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione. Gli immobili sono in parte anche vincolati ai sensi dell'art. 134 lettera b) le aree di cui all'articolo 142 (Aree tutelate per legge) del Decreto Legislativo 22-01-2004 n. 42 in quanto ricadente all'interno della fascia di ampiezza di m. 150 (art. 142 comma 1 lettera "c") dal corso d'acqua denominato "N. 499 - FORMA DEL BOVE", individuato nelle tavole 388 B e 400 B del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21.04.2021, n. 5, pubblicata sul B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021. Il compendio si trova all'interno di una zona edificabile ma solo attraverso una Variante di PRG, infatti le NTA riportano: Le previsioni della V/PRG si attuano per ciascun nucleo attraverso un piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata, secondo quanto previsto dall'art. 9 della citata legge Regionale n. 28/80, estesi all'intera superficie del nucleo stesso delimitata nelle planimetrie di piano da apposito perimetro. Il terreno seppur potenzialmente edificabile ha pertanto una difficile esecutività edificatoria poichè non è ad attuazione diretta, ma risulta edificabile solo a seguito dell'approvazione dei piani attuativi sull'intera superficie del nucleo. Suddetta difficoltà è tenuta in considerazione nella valutazione estimativa.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13
Trattasi di un bene (identificato come bene numero 2) facente parte del compendio composto da: villino adibito ad abitazione, cinque magazzini (posto in vendita come bene 1) e terreno circostante (posto in vendita come bene 2). Il terreno, corte catastale dell'abitazione, è circostante ai fabbricati e sono ivi presenti piante di ulivo. Il tutto è sito in Velletri, via dei Fienili n. 13. L'accesso al terreno, su cui ricade

l'abitazione e i magazzini, avviene da una stradina di larghezza di circa 3/3.50 m denominata via dei Fienili da civico 3 a civico 49, che è una traversa della strada provinciale via dei Fienili, Il terreno di proprietà è parzialmente ricoperto da circa 100 ulivi. Sul terreno insistono due grotte alle quali non si è potuto accedere. Il terreno è pressochè pianeggiante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 117, Sub. 502, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: Si veda quanto riportato per il bene 1.

Prezzo base d'asta: € 260.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 260.000,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 117, Sub. 502, Categoria A7 - Fg. 85, Part. 118, Sub. 501, Categoria C2 - Fg. 85, Part. 118, Sub. 502, Categoria C2 - Fg. 85, Part. 118, Sub. 503, Categoria C2 - Fg. 85, Part. 118, Sub. 504, Categoria C2 - Fg. 85, Part. 1097, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	257,37 mq
Descrizione:	<p>Trattasi di un bene (identificato come bene numero 1) facente parte del compendio composto da: villino adibito ad abitazione, cinque magazzini (posto in vendita come bene 1) e terreno circostante (posto in vendita come bene 2). Il villino è composto da piano terra, piano primo e copertura a terrazza praticabile (ma non accessibile). Il terreno è circostante ai fabbricati e sono ivi presenti piante di ulivo. Il tutto è situato in Velletri, via dei Fienili n. 13. L'accesso al terreno, su cui ricade l'abitazione e i magazzini, avviene da una stradina di larghezza di circa 3/3.50 m denominata via dei Fienili da civico 3 a civico 49, che è una traversa della strada provinciale via dei Fienili. Sia il fabbricato che i magazzini si trovano all'ingresso del lotto: sul lato sinistro si trova fabbricato e sul lato destro i magazzini. L'appartamento, che presenta delle irregolarità edilizie, nello stato di fatto, è così composto: -al piano terra: ingresso, ampio salone con cucina, una camera, un bagno, due ripostigli, lavanderia, scala interna di accesso al piano primo. -al piano primo: un corridoio che collega le tre camere da letto, un bagno, un cucinino non finito, oltre un terrazzo. L'altezza interna dei locali interni del fabbricato è pari a 3.00, è presente al piano terra un controsoffitto. Il fabbricato non è di recente edificazione, la prima licenza di costruzione risale al 1963 e successivamente è stato condonato con Legge 47/85. Gli ultimi lavori sono stati eseguiti parzialmente con molta probabilità dopo l'ultima compravendita del 2018. L'affaccio e l'esposizione sono buoni. Il terreno di proprietà è parzialmente ricoperto da circa 100 ulivi. Sul terreno insistono due grotte alle quali non si è potuto accedere. La zona non risulta servita da tutti i servizi primari. Ad esempio sulla strada è assente l'illuminazione pubblica. La strada sulla quale è sito il fabbricato è in discreto stato manutentivo. Non sono nelle vicinanze chiese, scuole, locali commerciali e uffici ai quali vi si arriva preferibilmente con la macchina.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Velletri (RM) - via dei Fienili n. 13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 117, Sub. 502, Categoria A7	Superficie	4800,00 mq
Descrizione:	<p>Trattasi di un bene (identificato come bene numero 2) facente parte del compendio composto da: villino adibito ad abitazione, cinque magazzini (posto in vendita come bene 1) e terreno circostante (posto in vendita come bene 2). Il terreno, corte catastale dell'abitazione, è circostante ai fabbricati e sono ivi presenti piante di ulivo. Il tutto è sito in Velletri, via dei Fienili n. 13. L'accesso al terreno, su cui ricade l'abitazione e i magazzini, avviene da una stradina di larghezza di circa 3/3.50 m denominata via dei Fienili</p>		

	da civico 3 a civico 49, che è una traversa della strada provinciale via dei Fienili, Il terreno di proprietà è parzialmente ricoperto da circa 100 ulivi. Sul terreno insistono due grotte alle quali non si è potuto accedere. Il terreno è pressochè pianeggiante.
Vendita soggetta a IVA:	NO