
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mammucari Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 373/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Lotto 1.....	8
Descrizione.....	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	10
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	10
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	11
Confini.....	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	11
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	11
Consistenza	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	12
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	13
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	14
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	15
Stato conservativo.....	15
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15



Bene N° 1 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	16
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	19
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	20
Normativa urbanistica.....	20
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	20
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	20
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	21
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	21
Lotto 2	22
Descrizione.....	23
Completezza documentazione ex art. 567	23
Titolarità	23
Confini	23
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali	24
Dati Catastali	24
Stato conservativo.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26



Lotto 3	27
Descrizione.....	28
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	28
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	28
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	28
Completezza documentazione ex art. 567	28
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	28
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	29
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	29
Titolarità	29
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	29
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	29
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	30
Confini	30
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	30
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	30
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	30
Consistenza	30
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	30
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	31
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	31
Cronistoria Dati Catastali	31
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	31
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	32
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	32
Dati Catastali	33
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	33
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	33
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	34
Stato conservativo.....	34
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	34
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	34
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	34
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	35
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	35
Stato di occupazione	35



Bene N° 5 - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	35
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	35
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	35
Provenienze Ventennali.....	36
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	36
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	36
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	37
Formalità pregiudizievoli.....	38
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	38
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	38
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	39
Normativa urbanistica.....	39
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	39
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	39
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	39
Regolarità edilizia.....	40
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	40
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	40
Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	40
Stima / Formazione lotti	42
Lotto 1	42
Lotto 2	44
Lotto 3	45
Riepilogo bando d'asta.....	48
Lotto 1	48
Lotto 2	48
Lotto 3	49
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 373/2020 del R.G.E.	50
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 28.700,00	50
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 14.750,00	51
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 5.400,00	51
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	53
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	53
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	53
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	54
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 30	54
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	55
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	55



Bene N° 7 - Corte o resede ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26..... 56



INCARICO

In data 09/12/2020, il sottoscritto Arch. Mammucari Aldo, con studio in Vicolo Giorgi, 3 - 00049 - Velletri (RM), email info@studiomammucari.it, PEC a.mammucari@pec.archrm.it, Tel. 06 96 40 982, Fax 06 96 36 738, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 30

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26
- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26
- **Bene N° 7** - Corte o resede ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Terreno con accesso da Via Tempio di Diana senza numero civico, a circa 6 km dal centro di Velletri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Trattasi di immobile costituente lo stesso Lotto N. 1 formato da un terreno e due magazzini.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Magazzino con accesso da Via Tempio di Diana senza numero civico, a circa 6 km dal centro di Velletri; sito all'interno del terreno distinto con part. 366 del medesimo Lotto 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Trattasi di immobile costituente lo stesso Lotto N. 1 formato da un terreno e due magazzini.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Magazzino con accesso da Via Tempio di Diana senza numero civico, a circa 6 km dal centro di Velletri; sito all'interno del terreno distinto con part. 366 del medesimo Lotto 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Trattasi di immobile costituente lo stesso Lotto N. 1 formato da un terreno e due magazzini.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Dall'esame della documentazione allegata in atti e precisamente:

- atto di pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Velletri il 15-10-2020, nn. 3769/2712;



- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal notaio Giulia Messina Vitrano depositato in atti;
 - nonché dalla successiva relazione dell'Avv. Rita Mastrogirolamo depositata in atti;
- si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Dall'esame della documentazione allegata in atti e precisamente:

- atto di pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Velletri il 15-10-2020, nn. 3769/2712;
 - certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal notaio Giulia Messina Vitrano depositato in atti;
 - nonché dalla successiva relazione dell'Avv. Rita Mastrogirolamo depositata in atti;
- si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Dall'esame della documentazione allegata in atti e precisamente:

- atto di pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Velletri il 15-10-2020, nn. 3769/2712;
 - certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal notaio Giulia Messina Vitrano depositato in atti;
 - nonché dalla successiva relazione dell'Avv. Rita Mastrogirolamo depositata in atti;
- si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Vedasi grafico allegato quale parte integrante della presente relazione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Vedasi grafico allegato quale parte integrante della presente relazione.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Vedasi grafico allegato quale parte integrante della presente relazione.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3021,00 mq	3021,00 mq	1,00	3021,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3021,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3021,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Urbanisticamente trattasi di terreno in parte agricolo ed in parte in zona "L" di recupero urbanistico, ma non avendo le caratteristiche di edificabilità verrà stimato interamente come terreno agricolo.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	20,00 mq	25,70 mq	1,00	25,70 mq	2,80 m	terra
Totale superficie convenzionale:				25,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	17,65 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	Hmax 3,35 m	terra
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non è stata considerata la porzione non accatastata e non legittimata da alcun titolo edilizio da demolire.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/2003 al 04/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 366 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 30 21 Reddito dominicale € 42,91 Reddito agrario € 24,96
Dal 04/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 366 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 30 21 Reddito dominicale € 42,91 Reddito agrario € 24,96

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 06/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 655
Dal 06/11/2003 al 04/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 655 Categoria C2 Cl.7, Cons. 25 Rendita € 55,52 Piano terra
Dal 04/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 655 Categoria C2 Cl.7, Cons. 25 Rendita € 55,52 Piano terra

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 06/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 656
Dal 06/11/2003 al 04/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 656 Categoria C2 Cl.7, Cons. 23 Rendita € 51,08 Piano terra



Dal 04/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 656 Categoria C2 Cl.7, Cons. 23 Rendita € 51,08 Piano terra
----------------	-------------------	---

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
109	366				Vigneto	2	30 21 mq	42,91 €	24,96 €	

Corrispondenza catastale

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

Benché il terreno in oggetto sia qualificato catastalmente a vigneto, da sopralluogo effettuato risulta a verde incolto.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	109	655			C2	7	25		55,52 €	terra	

Corrispondenza catastale

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



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	109	656			C2	7	23		51,08 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

Allo stato di fatto risulta una porzione non accatastata e non legittimata da alcun titolo edilizio, ricadente su part. 366, vedasi grafico allegato. Detta porzione dovrà essere demolita.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Buono

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Discreto

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Mediocre

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

L'accesso al terreno avviene a raso da Via Tempio di Diana privo di alcun cancello e recinzioni che delimitino i suoi confini.

Il terreno si presenta a verde incolto con la presenza di alcuni alberi e maggiore vegetazione arbustiva nei pressi del confinante fosso.

L'esecutato ha dichiarato che vi è un approvvigionamento acqua da altra proprietà e che risulta un pozzo di riserva acqua su tale terreno.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Struttura in muratura in blocchi di tufo in parte intonacata sulle esterno e tetto piano.

Pavimentazione in piastrelle all'interno, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, ma con evidenti degradi da infiltrazioni a soffitto.

Presenza di un camino con canna fumaria, porta d'ingresso in ferro e vetro e finestra in legno e vetro singolo.

Benchè risulti un impianto elettrico, l'esecutato in sede di sopralluogo ha dichiarato che è stato richiesto il distacco dalla fornitura.

L'esecutato ha inoltre dichiarato che vi è un approvvigionamento acqua da altra proprietà e che risulta un pozzo di riserva acqua sulla part. 366 (Bene N. 1).

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Struttura in muratura in blocchi di tufo parzialmente intonacata sulle esterno, tetto in legno inclinato a falde con copertura a tegole.

Pavimentazione in cemento lisciato, pareti intonacate al grezzo.

Porta d'ingresso in ferro e finestra in legno.

Benchè risulti un impianto elettrico, l'esecutato in sede di sopralluogo ha dichiarato che è stato richiesto il distacco dalla fornitura.

L'esecutato ha inoltre dichiarato che vi è un approvvigionamento acqua da altra proprietà e che risulta un pozzo di riserva acqua sulla part. 366 (Bene N. 1).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Il terreno risulta in uso all'esecutato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Il magazzino risulta in uso all'esecutato.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Il magazzino risulta in uso all'esecutato.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/2003 al 04/03/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/11/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate	20/12/2007	8509	4879
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/03/2011	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Coppola	04/03/2011	60933	30223
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Velletri	21/03/2011	1452	944
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/2003 al 04/03/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/11/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate	20/12/2007	8509	4879
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 04/03/2011	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Coppola	04/03/2011	60933	30223
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Velletri	21/03/2011	1452	944
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/2003 al 04/03/2011	**** Omissis ****	Dichiarzione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/11/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate	20/12/2007	8509	4879
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/03/2011	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Coppola	04/03/2011	60933	30223
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Velletri	21/03/2011	1452	944
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Latina il 13/06/2017
Reg. gen. 2618 - Reg. part. 435
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 26.291,33

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Velletri il 15/10/2020
Reg. gen. 3769 - Reg. part. 2712
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Latina il 13/06/2017
Reg. gen. 2618 - Reg. part. 435
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.291,33

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Velletri il 15/10/2020
Reg. gen. 3769 - Reg. part. 2712
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Latina il 13/06/2017
Reg. gen. 2618 - Reg. part. 435
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.291,33

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Velletri il 15/10/2020
Reg. gen. 3769 - Reg. part. 2712
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Il terreno non risulta edificabile visto il regime urbanistico e vincolistico dell'area.
Risulta un ampliamento del magazzino distinto con part. 656 che dovrà essere demolito.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Il magazzino insiste sul terreno indicato come Bene N. 1. e quindi con il medesimo regime urbanistico e vincolistico.
Risulta legittimato con Concessione Edilizia in Sanatoria.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Il magazzino insiste sul terreno indicato come Bene N. 1. e quindi con il medesimo regime urbanistico e vincolistico.
Risulta legittimato con Concessione Edilizia in Sanatoria, ma allo stato di fatto risulta una porzione non legittimata da alcun titolo edilizio che dovrà essere demolita.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Il terreno ricade in PRG: in parte in Zona E - aree destinate ad attività agricole;

Zona H - Classificazione e disciplina delle zone destinate alle aree di rispetto e vincolo sottozona H2 - aree di rispetto dei fossi e corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche ricadenti nei vincoli di cui alle leggi 1497/39 e 431/85;

in parte in Zona L - Recupero urbanistico.

Ricade in parte in zona vincolata ai sensi dell'art. 134 lettera b) le arre di cui all'art. 142 del Dlgs 42/2004 ovvero in fascia di rispetto di 150 metri da corso d'acqua. A riguardo si rende noto che il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato è stato rilasciato prima dell'approvazione del nuovo Piano Territoriale Paesistico Regionale, ma non sono state ancora pubblicate le nuove Tavole. Il sottoscritto CTU resta a disposizione in sede di asta e vendita per una nuova richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica.

Su tale terreno non insiste alcun fabbricato eccetto un piccolo ampliamento del magazzino distinto con part. 656 che dovrà essere demolito in quanto non autorizzato. Le spese di demolizione, rimozione e trasporto in discarica ammontano a circa 1000,00 € che verranno detratto dal valore di stima.

Il terreno non risulta edificabile visto il suindicato regime urbanistico e vincolistico dell'area per cui verrà stimato come terreno agricolo.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

L'immobile risulta conforme alla Concessione Edilizia in Sanatoria N. 442/99 del 24/11/1999 vedasi allegata assieme alla documentazione fotografica ed alla planimetria catastale rappresentante lo stato concessionato.

Si rende noto che la medesima Concessione Edilizia in Sanatoria riguarda anche il magazzino denominato Bene N. 3.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

L'immobile risulta conforme alla Concessione Edilizia in Sanatoria N. 442/99 del 24/11/1999 vedasi allegata assieme alla documentazione fotografica ed alla planimetria catastale rappresentante lo stato concessionato.

Si rende noto che la medesima Concessione Edilizia in Sanatoria riguarda anche il magazzino denominato Bene N. 2.

Allo stato di fatto risulta però una porzione non accatastata e non legittimata da alcun titolo edilizio, ricadente su part. 366, vedasi grafico allegato. Detta porzione dovrà essere demolita. Le spese di demolizione, rimozione e trasporto in discarica ammontano a circa 1000,00 € che verranno detratti dal valore di stima.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 30

DESCRIZIONE

Terreno con accesso da Via Tempio di Diana 30, a circa 6 km dal centro di Velletri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dall'esame della documentazione allegata in atti e precisamente:

- atto di pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Velletri il 15-10-2020, nn. 3769/2712;
 - certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal notaio Giulia Messina Vitrano depositato in atti;
 - nonché dalla successiva relazione dell'Avv. Rita Mastrogirolamo depositata in atti;
- si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Vedasi grafico allegato quale parte integrante della presente relazione.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3050,00 mq	3050,00 mq	1,00	3050,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3050,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3050,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/1974 al 06/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 372 Qualità „,
Dal 06/11/2003 al 04/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 372 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 30 50 Reddito dominicale € 43,32 Reddito agrario € 25,20
Dal 04/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 109, Part. 372 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 30 50 Reddito dominicale € 43,32 Reddito agrario € 25,20

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
109	372				Vigneto	2	30 50 mq	43,32 €	25,2 €		

Corrispondenza catastale

Benché il terreno in oggetto sia qualificato catastalmente a vigneto, da sopralluogo effettuato risulta a verde incolto.

Vi si trova una tettoia in ferro e lamiera che dovrà essere rimossa in quanto non accatastata e non legittimata da alcun titolo edilizio.



STATO CONSERVATIVO

Buono

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'accesso al terreno avviene a raso da Via Tempio di Diana privo di alcun cancello ed il terreno risulta parzialmente recintato come si evince dalla documentazione fotografica.

Il terreno si presenta a verde incolto con la presenza di alcuni alberi e maggiore vegetazione arbustiva nei pressi del confinante fosso.

Vi si trova una tettoia in ferro e lamiera che dovrà essere rimossa in quanto non accatastata e non legittimata da alcun titolo edilizio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta in uso all'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/2003 al 04/03/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/11/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate	20/12/2007	8509	4879
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/03/2011	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Coppola	04/03/2011	60933	30223
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Velletri	21/03/2011	1452	944
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Latina il 13/06/2017
Reg. gen. 2618 - Reg. part. 435
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.291,33

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Velletri il 15/10/2020
Reg. gen. 3769 - Reg. part. 2712
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno non risulta edificabile visto il regime urbanistico e vincolistico dell'area.
Vi si trova una tettoia in ferro e lamiera che dovrà essere rimossa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il terreno ricade in PRG: in parte in Zona E - aree destinate ad attività agricole;

Zona H - Classificazione e disciplina delle zone destinate alle aree di rispetto e vincolo
sottozona H2 - aree di rispetto dei fossi e corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque
pubbliche ricadenti nei vincoli di cui alle leggi 1497/39 e 431/85;

in parte in Zona L - Recupero urbanistico.

Ricade in parte in zona vincolata ai sensi dell'art. 134 lettera b) le arre di cui all'art. 142 del Dlgs 42/2004 ovvero in fascia di rispetto di 150 metri da corso d'acqua. A riguardo si rende noto che il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato è stato rilasciato prima dell'approvazione del nuovo Piano Territoriale Paesistico Regionale, ma non sono state ancora pubblicate le nuove Tavole. Il sottoscritto CTU resta a disposizione in sede di asta e vendita per una nuova richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica.

Su tale terreno non insiste alcun fabbricato ad eccezione di una tettoia in ferro e lamiera che dovrà essere rimossa in quanto non accatastata e non legittimata da alcun titolo edilizio. Le spese di rimozione e trasporto in discarica ammontano a circa 500,00 € che verranno detratti dal valore di stima.

Il terreno non risulta edificabile visto il suindicato regime urbanistico e vincolistico dell'area.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26
- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26
- **Bene N° 7** - Corte o resede ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Portico con accesso da Via Tempio di Diana 26, a circa 6 km dal centro di Velletri; adiacente ed in uso anche ad altra proprietà non oggetto di E.I.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Trattasi di immobile costituente lo stesso Lotto N. 3 formato da due portici ed una corte.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Portico con accesso da Via Tempio di Diana 26, a circa 6 km dal centro di Velletri; adiacente ed in uso anche ad altra proprietà non oggetto di E.I.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Trattasi di immobile costituente lo stesso Lotto N. 3 formato da due portici ed una corte.

BENE N° 7 - CORTE O RESEDE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Corte con accesso da Via Tempio di Diana 26, a circa 6 km dal centro di Velletri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Trattasi di immobile costituente lo stesso Lotto N. 3 formato da due portici ed una corte.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Dall'esame della documentazione allegata in atti e precisamente:

- atto di pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Velletri il 15-10-2020, nn. 3769/2712;



- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal notaio Giulia Messina Vitrano depositato in atti;
 - nonché dalla successiva relazione dell'Avv. Rita Mastrogirolamo depositata in atti;
- si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Dall'esame della documentazione allegata in atti e precisamente:

- atto di pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Velletri il 15-10-2020, nn. 3769/2712;
 - certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal notaio Giulia Messina Vitrano depositato in atti;
 - nonché dalla successiva relazione dell'Avv. Rita Mastrogirolamo depositata in atti;
- si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 7 - CORTE O RESEDE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Dall'esame della documentazione allegata in atti e precisamente:

- atto di pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Velletri il 15-10-2020, nn. 3769/2712;
 - certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal notaio Giulia Messina Vitrano depositato in atti;
 - nonché dalla successiva relazione dell'Avv. Rita Mastrogirolamo depositata in atti;
- si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

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

- **** Omissis **** (Proprietà 6/30)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 6/30)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

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

- **** Omissis **** (Proprietà 6/30)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 6/30)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 7 - CORTE O RESEDE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

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

- **** Omissis **** (Proprietà 6/30)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 6/30)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Vedasi grafico allegato quale parte integrante della presente relazione.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Vedasi grafico allegato quale parte integrante della presente relazione.

BENE N° 7 - CORTE O RESEDE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Vedasi grafico allegato quale parte integrante della presente relazione.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Portico	24,00 mq	24,00 mq	0,30	7,20 mq	0,00 m	rialzato
Totale superficie convenzionale:				7,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,20 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Portico	27,00 mq	27,00 mq	0,30	8,10 mq	0,00 m	rialzato
Totale superficie convenzionale:				8,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - CORTE O RESEDE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	171,00 mq	171,00 mq	0,10	17,10 mq	0,00 m	terra
Cortile	104,00 mq	104,00 mq	0,02	2,08 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				19,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Visto le disposizioni dell'Agenzia delle Entrate in merito al D.P.R. 138/98, ma non potendo conoscere la tipologia d'immobile di cui è a servizio il cortile in quanto non oggetto di E.I., si è scelto di applicare il seguente metodo per le consistenze: immobile di 171 mq e cortile di 275 mq, per cui si è dato un coefficiente di 0.10 per 171 mq (pari alla superficie dell'immobile) ed un coefficiente di 0.02 per i restanti 104 mq (275 mq - 171 mq).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/2019 al 13/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 1134 Categoria F4
Dal 13/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 1134, Sub. 2 Categoria C7 Cl.U, Cons. 24 Rendita € 30,99 Piano rialzato



N.B. la part. 1134 deriva dalla soppressione della part. 374 in data 10/12/2019, vedasi visure storiche allegate.

Si rende noto inoltre che la part. 374 risulta riportata nel pignoramento, ma come anche verificato nella relazione notarile nella relazione di verifica dell'Avvocato ad oggi risulta come part. 1134 e relativi subalterni.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/2019 al 13/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 1134
Dal 13/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 1134, Sub. 3 Categoria C7 Cl.U, Cons. 27 Rendita € 34,86 Piano rialzato

N.B. la part. 1134 deriva dalla soppressione della part. 374 in data 10/12/2019, vedasi visure storiche allegate.

Si rende noto inoltre che la part. 374 risulta riportata nel pignoramento, ma come anche verificato nella relazione notarile nella relazione di verifica dell'Avvocato ad oggi risulta come part. 1134 e relativi subalterni.

BENE N° 7 - CORTE O RESEDE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/2019 al 13/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 1134
Dal 13/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 1134, Sub. 1 Piano terra

N.B. la part. 1134 deriva dalla soppressione della part. 374 in data 10/12/2019, vedasi visure storiche allegate.

Si rende noto inoltre che la part. 374 risulta riportata nel pignoramento, ma come anche verificato nella relazione notarile nella relazione di verifica dell'Avvocato ad oggi risulta come part. 1134 e relativi subalterni.



DATI CATASTALI

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	109	1134	2		C7	U	24		30,99 €	rialzato		

Corrispondenza catastale

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

N.B. la part. 1134 deriva dalla soppressione della part. 374 in data 10/12/2019, vedasi visure storiche allegate.

Si rende noto inoltre che la part. 374 risulta riportata nel pignoramento, ma come anche verificato nella relazione notarile nella relazione di verifica dell'Avvocato ad oggi risulta come part. 1134 e relativi subalterni.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	109	1134	3		C7	U	27		34,86 €	rialzato		

Corrispondenza catastale

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

N.B. la part. 1134 deriva dalla soppressione della part. 374 in data 10/12/2019, vedasi visure storiche allegate.

Si rende noto inoltre che la part. 374 risulta riportata nel pignoramento, ma come anche verificato nella relazione notarile nella relazione di verifica dell'Avvocato ad oggi risulta come part. 1134 e relativi subalterni.



BENE N° 7 - CORTE O RESEDE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	109	1134	1							terra	

Corrispondenza catastale

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

N.B. la part. 1134 deriva dalla soppressione della part. 374 in data 10/12/2019, vedasi visure storiche allegate.

Si rende noto inoltre che la part. 374 risulta riportata nel pignoramento, ma come anche verificato nella relazione notarile nella relazione di verifica dell'Avvocato ad oggi risulta come part. 1134 e relativi subalterni.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26**

Molto buono

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Molto buono

BENE N° 7 - CORTE O RESEDE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Buono

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26**

Portico in legno ammortato nell'immobile adiacente (part. 1000) non oggetto di E.I., con pilastri rivestiti in mattoni e copertura inclinata con rivestimento in tegole.

Piano pavimentato e gradini con rivestimento in travertino.

Utenza elettrica proveniente dal fabbricato adiacente.



BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Portico in legno ammorsato nell'immobile adiacente (part. 1000) non oggetto di E.I., con pilastri rivestiti in mattoni e copertura inclinata con rivestimento in tegole.

Piano pavimentato e gradini con rivestimento in travertino.

Vi si trovano due forni ed una cucina con utenze elettrica e acqua provenienti dal fabbricato adiacente.

BENE N° 7 - CORTE O RESEDE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Cortile cementato con muretto e ringhiera e colonne d'ingresso da Via Tempio di Diana, ma privo di cancello; mentre i restanti confini sono privi di recinzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Il portico risulta in uso all'esecutato, bensì si precisa sia proprietario dei soli 6/30 e risulti comunque come portico adiacente e di servizio di altra unità immobiliare non oggetto di E.I.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Il portico risulta in uso all'esecutato, bensì si precisa sia proprietario dei soli 6/30 e risulti comunque come portico adiacente e di servizio di altra unità immobiliare non oggetto di E.I.

BENE N° 7 - CORTE O RESEDE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

La corte risulta in uso all'esecutato, bensì si precisa sia proprietario dei soli 6/30 e risulti comunque come corte adiacente e di servizio di altra unità immobiliare non oggetto di E.I.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/2003 al 04/03/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/11/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate	20/12/2007	8509	4879
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/03/2011	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Coppola	04/03/2011	60933	30223
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Velletri	21/03/2011	1452	944
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/2003 al 04/03/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/11/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate	20/12/2007	8509	4879
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 04/03/2011	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Coppola	04/03/2011	60933	30223
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Velletri	21/03/2011	1452	944
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 7 - CORTE O RESEDE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/2003 al 04/03/2011	**** Omissis ****	Dichiarzione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/11/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate	20/12/2007	8509	4879
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/03/2011	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Coppola	04/03/2011	60933	30223
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Velletri	21/03/2011	1452	944
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Latina il 13/06/2017
Reg. gen. 2618 - Reg. part. 435
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.291,33

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Velletri il 15/10/2020
Reg. gen. 3769 - Reg. part. 2712
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Latina il 13/06/2017
Reg. gen. 2618 - Reg. part. 435
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.291,33

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Velletri il 15/10/2020
Reg. gen. 3769 - Reg. part. 2712
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 7 - CORTE O RESEDE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Latina il 13/06/2017
Reg. gen. 2618 - Reg. part. 435
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.291,33

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Velletri il 15/10/2020
Reg. gen. 3769 - Reg. part. 2712
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Immobile con Procedura di Condono in corso, ma che non può essere istruita e pertanto autorizzata dall'Ufficio competente. Detto portico dovrà essere demolito.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Immobile con Procedura di Condono in corso, ma che non può essere istruita e pertanto autorizzata dall'Ufficio competente. Detto portico dovrà essere demolito.

BENE N° 7 - CORTE O RESEDE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Immobile con Procedura di Condono in corso, ma che non può essere istruita e pertanto autorizzata dall'Ufficio competente.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Sull'immobile è in corso una Pratica Edilizia in Sanatoria n. 330/B, intestata a terzi, riguardante l'intero fabbricato, compresa la porzione non oggetto di E.I.

Dalla documentazione fotografica e dal grafico allegati a tale Pratica di Condono si denota la non conformità del portico in oggetto.

Inoltre si rende noto che all'interno di suddetto fascicolo si trova un accertamento tecnico eseguito in loco dalla Polizia Municipale congiuntamente con l'Ufficio Tecnico del Comune di Velletri e relativo accertamento di abusivismo (vedasi allegati), ove si evincono diverse difformità tra lo stato di richiesta di Condono e lo stato attuale.

Per cui la Procedura di Condono ad oggi non può essere istruita e pertanto autorizzata dall'Ufficio competente.

Detto portico dovrà essere demolito (previo consenso degli altri terzi proprietari). Le spese di demolizione, rimozione e trasporto in discarica ammontano a circa 2000,00 € che verranno detratti dal valore di stima in quota di spettanza.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Sull'immobile è in corso una Pratica Edilizia in Sanatoria n. 330/B, intestata a terzi, riguardante l'intero fabbricato, compresa la porzione non oggetto di E.I.

Dalla documentazione fotografica e dal grafico allegati a tale Pratica di Condono non è riportato il portico in oggetto, bensì vi si troverebbe una rampa di accesso al piano interrato della porzione non oggetto di E.I.

Inoltre si rende noto che all'interno di suddetto fascicolo si trova un accertamento tecnico eseguito in loco dalla Polizia Municipale congiuntamente con l'Ufficio Tecnico del Comune di Velletri e relativo accertamento di abusivismo (vedasi allegati), ove si evincono diverse difformità tra lo stato di richiesta di Condono e lo stato attuale.

Per cui la Procedura di Condono ad oggi non può essere istruita e pertanto autorizzata dall'Ufficio competente.

Detto portico dovrà essere demolito (previo consenso degli altri terzi proprietari). Le spese di demolizione, rimozione e trasporto in discarica ammontano a circa 2000,00 € che verranno detratti dal valore di stima in quota di spettanza.

BENE N° 7 - CORTE O RESEDE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Il terreno ricade in PRG: in parte in Zona E - aree destinate ad attività agricole;

Zona H - Classificazione e disciplina delle zone destinate alle aree di rispetto e vincolo

sottozona H2 - aree di rispetto dei fossi e corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque

pubbliche ricadenti nei vincoli di cui alle leggi 1497/39 e 431/85;

Ricade in parte in zona vincolata ai sensi dell'art. 134 lettera b) le arre di cui all'art. 142 del Dlgs 42/2004 ovvero in fascia di rispetto di 150 metri da corso d'acqua. A riguardo si rende noto che il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato è stato rilasciato prima dell'approvazione del nuovo Piano Territoriale Paesistico Regionale, ma non sono state ancora pubblicate le nuove Tavole. Il sottoscritto CTU resta a disposizione in sede di asta e vendita per una nuova richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica.

Su parte della corte è in corso una Pratica Edilizia in Sanatoria n. 330/B, intestata a terzi, riguardante l'intero fabbricato, compreso i portici e la porzione non oggetto di E.I.

Dalla documentazione fotografica e dal grafico allegati a tale Pratica di Condono, dove si trova oggi il portico bene n. 6, vi si troverebbe una rampa di accesso al piano interrato della porzione non oggetto di E.I.



Mentre in pratica di condono no sono riportate le scalette ora presenti per accesso al piano interrato. Inoltre si rende noto che all'interno di suddetto fascicolo si trova un accertamento tecnico eseguito in loco dalla Polizia Municipale congiuntamente con l'Ufficio Tecnico del Comune di Velletri e relativo accertamento di abusivismo (vedasi allegati), ove si evincono diverse difformità tra lo stato di richiesta di Condono e lo stato attuale.

Per cui la Procedura di Condono ad oggi non può essere istruita e pertanto autorizzata dall'Ufficio competente.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Visto lo stato di fatto e di proprietà del cespite pignorato si è deciso di formare 3 (tre) Lotti:

Lotto N. 1 costituito da un terreno e i due magazzini di proprietà esclusiva dell'esecutato;

Lotto n. 2 costituito da un terreno di proprietà esclusiva dell'esecutato;

Lotto n. 3 costituito da due portici ed una corte di proprietà 6/30 dell'esecutato.

Vedasi grafico allegato.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana
Terreno con accesso da Via Tempio di Diana senza numero civico, a circa 6 km dal centro di Velletri.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 109, Part. 366, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.105,00
Il valore commerciale del terreno è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, normativa urbanistica e sussistenza di eventuali vincoli e servitù, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza ad 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 all'immobile in oggetto, che si ritiene congruo valutare come valore unitario 5,00 €/mq.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana
Magazzino con accesso da Via Tempio di Diana senza numero civico, a circa 6 km dal centro di Velletri; sito all'interno del terreno distinto con part. 366 del medesimo Lotto 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 655, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.710,00
Il valore commerciale del magazzino è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:
1) caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità, nel caso discrete;
2) caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità di servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario, nel caso sono da considerarsi non buone;
3) la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.
Tutti questi elementi, in coesistenza ad 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 all'immobile in oggetto, che si ritiene congruo valutare come valore unitario 300,00 €/mq.



- Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana
 Magazzino con accesso da Via Tempio di Diana senza numero civico, a circa 6 km dal centro di Velletri; sito all'interno del terreno distinto con part. 366 del medesimo Lotto 1.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 656, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 6.900,00
 Il valore commerciale del magazzino è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:
 - 1) caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità, nel caso discrete;
 - 2) caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità di servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario, nel caso sono da considerarsi non buone;
 - 3) la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.
 Tutti questi elementi, in coesistenza ad 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 all'immobile in oggetto, che si ritiene congruo valutare come valore unitario 300,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	3021,00 mq	5,00 €/mq	€ 15.105,00	100,00%	€ 15.105,00
Bene N° 2 - Magazzino Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	25,70 mq	300,00 €/mq	€ 7.710,00	100,00%	€ 7.710,00
Bene N° 3 - Magazzino Velletri (RM) - Via Tempio di Diana	23,00 mq	300,00 €/mq	€ 6.900,00	100,00%	€ 6.900,00
				Valore di stima:	€ 29.715,00

Valore di stima: € 29.715,00

Valore finale di stima: € 28.700,00

Al valore di stima sono stati decurtati circa € 1.000,00 per la demolizione, rimozione e smaltimento delle porzione abusiva del magazzino Bene n. 3.



LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 30
Terreno con accesso da Via Tempio di Diana 30, a circa 6 km dal centro di Velletri.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 109, Part. 372, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.250,00

Il valore commerciale del terreno è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, normativa urbanistica e sussistenza di eventuali vincoli e servitù, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza ad 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 all'immobile in oggetto, che si ritiene congruo valutare come valore unitario 5,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 30	3050,00 mq	5,00 €/mq	€ 15.250,00	100,00%	€ 15.250,00
Valore di stima:					€ 15.250,00

Valore di stima: € 15.250,00

Valore finale di stima: € 14.750,00

Al valore di stima sono stati decurtati € 500,00 per la rimozione e smaltimento della tettoia in ferro e lamiera presente abusivamente sul terreno.



LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26
Portico con accesso da Via Tempio di Diana 26, a circa 6 km dal centro di Velletri; adiacente ed in uso anche ad altra proprietà non oggetto di E.I.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1134, Sub. 2, Categoria C7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/30)
Valore di stima del bene: € 1.296,00
Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché l'andamento dei prezzi di mercato e dei prezzi di locazioni per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, oltre che verificati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio.
Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il metodo sintetico in base al parametro "metro quadrato". Il prezzo unitario scaturisce dalla media dei prezzi unitari ricavati dividendo i valori di beni simili, oggetto di recenti alienazioni, per i rispettivi metri quadrati come riportati dalle agenzie immobiliari, oltre che dall'OMI.
Considerando le caratteristiche generali dell'immobile, tenendo conto delle sofferenze del mercato immobiliare tuttora in corso, si ritiene congruo valutare come valore unitario 900,00 €/mq.
- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26
Portico con accesso da Via Tempio di Diana 26, a circa 6 km dal centro di Velletri; adiacente ed in uso anche ad altra proprietà non oggetto di E.I.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1134, Sub. 3, Categoria C7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/30)
Valore di stima del bene: € 1.458,00
Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché l'andamento dei prezzi di mercato e dei prezzi di locazioni per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, oltre che verificati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio.
Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il metodo sintetico in base al parametro "metro quadrato". Il prezzo unitario scaturisce dalla media dei prezzi unitari ricavati dividendo i valori di beni simili, oggetto di recenti alienazioni, per i rispettivi metri quadrati come riportati dalle agenzie immobiliari, oltre che dall'OMI.
Considerando le caratteristiche generali dell'immobile, tenendo conto delle sofferenze del mercato immobiliare tuttora in corso, si ritiene congruo valutare come valore unitario 900,00 €/mq.
- **Bene N° 7** - Corte o resede ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26
Corte con accesso da Via Tempio di Diana 26, a circa 6 km dal centro di Velletri.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1134, Sub. 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/30)
Valore di stima del bene: € 3.452,40
Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché l'andamento dei prezzi di



mercato e dei prezzi di locazioni per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, oltre che verificati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio.

Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il metodo sintetico in base al parametro "metro quadrato". Il prezzo unitario scaturisce dalla media dei prezzi unitari ricavati dividendo i valori di beni simili, oggetto di recenti alienazioni, per i rispettivi metri quadrati come riportati dalle agenzie immobiliari, oltre che dall'OMI.

Considerando le caratteristiche generali dell'immobile, tenendo conto delle sofferenze del mercato immobiliare tuttora in corso, si ritiene congruo valutare come valore unitario 900,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Tettoia Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	7,20 mq	900,00 €/mq	€ 6.480,00	20,00%	€ 1.296,00
Bene N° 6 - Tettoia Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	8,10 mq	900,00 €/mq	€ 7.290,00	20,00%	€ 1.458,00
Bene N° 7 - Corte o resede Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26	19,18 mq	900,00 €/mq	€ 17.262,00	20,00%	€ 3.452,40
				Valore di stima:	€ 6.206,40

Valore di stima: € 6.206,40

Valore finale di stima: € 5.400,00

Al valore di stima della quota pignorata e posta in vendita (6/30) sono stati decurtati i 6/30 del costo totale (4.000,00 €) per demolizione, rimozione e smaltimento dei due portici, pari a circa 800,00 €.

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.

Velletri, li 03/05/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mammucari Aldo



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 1 - Verbale di giuramento CTU
- ✓ 2 - Verbale di sopralluogo
- ✓ 3 - Titolo di proprietà attuale degli immobili
- ✓ 4 - Estratto di mappa
- ✓ 5 - Planimetrie catastali
- ✓ 6 - Visure storiche catastali
- ✓ 7 - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ 8 - Concessione Edilizia in Sanatoria 442-99, doc. fotografica e planimetrie
- ✓ 9 - Istanza Condono P.E. 330-B, doc. fotografica e Relazione tecnica
- ✓ 10 - Grafico istanza Condono P.E. 330-B
- ✓ 11 - Accertamento Polizia Municipale-Ufficio Tecnico
- ✓ 12 - Elaborati grafici stato attuale
- ✓ 13 - Documentazione fotografica
- ✓ 14 - Attestazione invio alle parti della relazione di perizia e relativi allegati.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana
Terreno con accesso da Via Tempio di Diana senza numero civico, a circa 6 km dal centro di Velletri.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 109, Part. 366, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno non risulta edificabile visto il regime urbanistico e vincolistico dell'area. Risulta un ampliamento del magazzino distinto con part. 656 che dovrà essere demolito.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana
Magazzino con accesso da Via Tempio di Diana senza numero civico, a circa 6 km dal centro di Velletri; sito all'interno del terreno distinto con part. 366 del medesimo Lotto 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 655, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il magazzino insiste sul terreno indicato come Bene N. 1. e quindi con il medesimo regime urbanistico e vincolistico. Risulta legittimato con Concessione Edilizia in Sanatoria.
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana
Magazzino con accesso da Via Tempio di Diana senza numero civico, a circa 6 km dal centro di Velletri; sito all'interno del terreno distinto con part. 366 del medesimo Lotto 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 656, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il magazzino insiste sul terreno indicato come Bene N. 1. e quindi con il medesimo regime urbanistico e vincolistico. Risulta legittimato con Concessione Edilizia in Sanatoria, ma allo stato di fatto risulta una porzione non legittimata da alcun titolo edilizio che dovrà essere demolita.

Prezzo base d'asta: € 28.700,00

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 30
Terreno con accesso da Via Tempio di Diana 30, a circa 6 km dal centro di Velletri.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 109, Part. 372, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno non risulta edificabile visto il regime urbanistico e vincolistico dell'area. Vi si trova una tettoia in ferro e lamiera che dovrà essere rimossa.

Prezzo base d'asta: € 14.750,00



LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26
Portico con accesso da Via Tempio di Diana 26, a circa 6 km dal centro di Velletri; adiacente ed in uso anche ad altra proprietà non oggetto di E.I.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1134, Sub. 2, Categoria C7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/30)
Destinazione urbanistica: Immobile con Procedura di Condono in corso, ma che non può essere istruita e pertanto autorizzata dall'Ufficio competente. Detto portico dovrà essere demolito.
- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26
Portico con accesso da Via Tempio di Diana 26, a circa 6 km dal centro di Velletri; adiacente ed in uso anche ad altra proprietà non oggetto di E.I.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1134, Sub. 3, Categoria C7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/30)
Destinazione urbanistica: Immobile con Procedura di Condono in corso, ma che non può essere istruita e pertanto autorizzata dall'Ufficio competente. Detto portico dovrà essere demolito.
- **Bene N° 7** - Corte o resede ubicato a Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26
Corte con accesso da Via Tempio di Diana 26, a circa 6 km dal centro di Velletri.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1134, Sub. 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/30)
Destinazione urbanistica: Immobile con Procedura di Condono in corso, ma che non può essere istruita e pertanto autorizzata dall'Ufficio competente.
- **Prezzo base d'asta: € 5.400,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 373/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.700,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Tempio di Diana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 109, Part. 366, Qualità Vigneto	Superficie	3021,00 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	Terreno con accesso da Via Tempio di Diana senza numero civico, a circa 6 km dal centro di Velletri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il terreno risulta in uso all'esecutato.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Tempio di Diana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 655, Categoria C2	Superficie	25,70 mq
Stato conservativo:	Discreto		
Descrizione:	Magazzino con accesso da Via Tempio di Diana senza numero civico, a circa 6 km dal centro di Velletri; sito all'interno del terreno distinto con part. 366 del medesimo Lotto 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il magazzino risulta in uso all'esecutato.		



Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Tempio di Diana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 656, Categoria C2	Superficie	23,00 mq
Stato conservativo:	Mediocre		
Descrizione:	Magazzino con accesso da Via Tempio di Diana senza numero civico, a circa 6 km dal centro di Velletri; sito all'interno del terreno distinto con part. 366 del medesimo Lotto 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il magazzino risulta in uso all'esecutato.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.750,00

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 30		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 109, Part. 372, Qualità Vigneto	Superficie	3050,00 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	Terreno con accesso da Via Tempio di Diana 30, a circa 6 km dal centro di Velletri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il terreno risulta in uso all'esecutato.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.400,00

Bene N° 5 - Tettoia			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	6/30
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1134, Sub. 2, Categoria C7	Superficie	24,00 mq
Stato conservativo:	Molto buono		
Descrizione:	Portico con accesso da Via Tempio di Diana 26, a circa 6 km dal centro di Velletri; adiacente ed in uso anche ad altra proprietà non oggetto di E.I.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il portico risulta in uso all'esecutato, bensì si precisa sia proprietario dei soli 6/30 e risulti comunque come portico adiacente e di servizio di altra unità immobiliare non oggetto di E.I.		



Bene N° 6 - Tettoia			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	6/30
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1134, Sub. 3, Categoria C7	Superficie	27,00 mq
Stato conservativo:	Molto buono		
Descrizione:	Portico con accesso da Via Tempio di Diana 26, a circa 6 km dal centro di Velletri; adiacente ed in uso anche ad altra proprietà non oggetto di E.I.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il portico risulta in uso all'esecutato, bensì si precisa sia proprietario dei soli 6/30 e risulti comunque come portico adiacente e di servizio di altra unità immobiliare non oggetto di E.I.		

Bene N° 7 - Corte o resede			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Tempio di Diana 26		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	6/30
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1134, Sub. 1	Superficie	275 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	Corte con accesso da Via Tempio di Diana 26, a circa 6 km dal centro di Velletri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	La corte risulta in uso all'esecutato, bensì si precisa sia proprietario dei soli 6/30 e risulti comunque come corte adiacente e di servizio di altra unità immobiliare non oggetto di E.I.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Latina il 13/06/2017
Reg. gen. 2618 - Reg. part. 435
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 26.291,33

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Velletri il 15/10/2020
Reg. gen. 3769 - Reg. part. 2712
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Latina il 13/06/2017
Reg. gen. 2618 - Reg. part. 435
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.291,33

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Velletri il 15/10/2020
Reg. gen. 3769 - Reg. part. 2712
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Latina il 13/06/2017
Reg. gen. 2618 - Reg. part. 435
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.291,33

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Velletri il 15/10/2020
Reg. gen. 3769 - Reg. part. 2712
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 30

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Latina il 13/06/2017
Reg. gen. 2618 - Reg. part. 435
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.291,33

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Velletri il 15/10/2020
Reg. gen. 3769 - Reg. part. 2712
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Latina il 13/06/2017
Reg. gen. 2618 - Reg. part. 435
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.291,33

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Velletri il 15/10/2020
Reg. gen. 3769 - Reg. part. 2712
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA TEMPIO DI DIANA 26

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Latina il 13/06/2017
Reg. gen. 2618 - Reg. part. 435
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.291,33

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Velletri il 15/10/2020
Reg. gen. 3769 - Reg. part. 2712
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Latina il 13/06/2017
Reg. gen. 2618 - Reg. part. 435
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.291,33

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Velletri il 15/10/2020
Reg. gen. 3769 - Reg. part. 2712
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

