

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Andreoli Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 310/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto 1	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 14, edificio a, interno 13, piano 27	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 26, edificio A, interno 10, piano S/1	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 14, edificio a, interno 13, piano 27	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 26, edificio A, interno 10, piano S/1	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 14, edificio a, interno 13, piano 28	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 26, edificio A, interno 10, piano S/1	8
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 14, edificio a, interno 13, piano 28	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 26, edificio A, interno 10, piano S/1	8
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 14, edificio a, interno 13, piano 29	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 26, edificio A, interno 10, piano S/1	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 14, edificio a, interno 13, piano 29	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 26, edificio A, interno 10, piano S/1	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 14, edificio a, interno 13, piano 2	
.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 26, edificio A, interno 10, piano S/1	11
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 14, edificio a, interno 13, piano 2	
.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 26, edificio A, interno 10, piano S/1	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 14, edificio a, interno 13, piano 2	
.....	12

Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 14, edificio a, interno 13, piano 2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 26, edificio A, interno 10, piano S/1	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 14, edificio a, interno 13, piano 2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 26, edificio A, interno 10, piano S/1	14
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 14, edificio a, interno 13, piano 2	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 26, edificio A, interno 10, piano S/1	17
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 14, edificio a, interno 13, piano 2	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 26, edificio A, interno 10, piano S/1	19
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 14, edificio a, interno 13, piano 2	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 26, edificio A, interno 10, piano S/1	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 14, edificio a, interno 13, piano 2	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 26, edificio A, interno 10, piano S/1	20
Lotto 2	22
Descrizione	23
Completezza documentazione ex art. 567	23
Titolarità	23
Confini	24
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali	24
Dati Catastali	25
Precisazioni	25
Stato conservativo.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Stato di occupazione.....	26

Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Stima / Formazione lotti.....	30
Lotto 1	30
Lotto 2	31
Riepilogo bando d'asta.....	33
Lotto 1	33
Lotto 2	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 310/2023 del R.G.E.	35
Lotto 1	35
Lotto 2	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 14, edificio a, interno 13, piano 2	37
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 26, edificio A, interno 10, piano S/1	38
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Velletri (RM) - Via della Caranella.....	39

All'udienza del 17/10/2023, il sottoscritto Geom. Andreoli Maurizio, con studio in Via Basilio Magni, 21 - 00049 - Velletri (RM), email mau.andreoli@tiscali.it, PEC maurizio.andreoli@geopec.it, Tel. 06 96 38 756, Fax 06 96 38 756, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 14, edificio a, interno 13, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 26, edificio A, interno 10, piano S/1
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Velletri (RM) - Via della Caranella





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 14, edificio a, interno 13, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 26, edificio A, interno 10, piano S/1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA XXIV MAGGIO 14, EDIFICIO A, INTERNO 13, PIANO 2

Appartamento di civile abitazione al piano 2° fornito di Ascensore, con annessi due posti auto al piano S/1 riportato in catasto al foglio 51 particella 1572 sub 21 categoria A/2 classe 4[^] Vani 6,5 superficie catastale mq. 143 escluse aree scoperte mq. 135 R.C. €. 721,75 in Ditta a [REDACTED] con sede in Velletri (RM) Posto Auto coperto sito in Via XXIV Maggio n° 26 Interno 9 Piano S/1 riportato in catasto al foglio 51 particella 1572 sub 40 categoria C/6 classe 6[^] consistenza mq. 11 R.C. €. 45,45 in ditta a [REDACTED] con sede in Velletri (RM) Posto Auto coperto sito in Via XXIV Maggio n° 26 Interno 10 Piano S/1 riportato in catasto al foglio 51 particella 1572 sub 41 categoria C/6 classe 6[^] consistenza mq. 11 R.C. €. 45,45 in ditta a [REDACTED] con sede in Velletri (RM)

L'appartamento risulta così suddiviso: Ingresso Soggiorno, Cucina, due bagni tre camere, per una S.U.A. di mq. 128,98 due balconi per una S.N.R. di mq. 29,50.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA XXIV MAGGIO 26, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S/1

Trattasi di due posti auto nel garage condominiale riportati in catasto al foglio 51 particella 1572 sub 40 categoria C/6 classe 6[^] mq. 11,00 R.C. €. 45,45 interno 9 e foglio 51 particella 1572 sub 41 Categoria C/6 classe 6[^] mq. 11,00 R.C. €. 45,45 interno 10 in Ditta a [REDACTED] con sede in Velletri (RM)

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA XXIV MAGGIO 14, EDIFICIO A, INTERNO 13, PIANO 2

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

dalla relazione dell'avv.to Lucio Leoni la procedura appare regolare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA XXIV MAGGIO 26, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S/1

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

in base alla relazione della completezza degli atti dell'avv.to Lucio Leoni la procedura appare regolare

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA XXIV MAGGIO 14, EDIFICIO A, INTERNO 13, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA XXIV MAGGIO 26, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S/1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA XXIV MAGGIO 14, EDIFICIO A, INTERNO 13, PIANO 2

L'appartamento confina con vano scala, distacco Via XXIV Maggio, appartamento interno 14 salvi altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA XXIV MAGGIO 26, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S/1

Il posto auto n° 9 confina con posto auto n° 10 posto auto n° 8 area di manovra salvi altri, il posto auto n° 10 confina con posto auto n° 9 posto auto n° 11 area di manovra salvi altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA XXIV MAGGIO 14, EDIFICIO A, INTERNO 13, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	128,98 mq	128,98 mq	1	128,98 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	29,50 mq	29,50 mq	0,25	7,38 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				136,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA XXIV MAGGIO 26, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S/1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	2,40 m	S1
Posto auto coperto	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA XXIV MAGGIO 14, EDIFICIO A, INTERNO 13, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 25/05/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 1572, Sub. 21 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 143 mq

		Rendita € 721,75 Piano 2
Dal 25/05/1989 al 05/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 1572, Sub. 21 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 143 mq Rendita € 721,75 Piano 2
Dal 05/12/2016 al 02/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 1572, Sub. 21 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 143 mq Rendita € 721,75 Piano 2

I dati catastali corrispondono con quelli reali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA XXIV MAGGIO 26, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S/1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 19/11/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 1572, Sub. 41 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 45,45 Piano S1
Dal 01/01/1989 al 19/11/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 1572, Sub. 40 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 45,45 Piano S1
Dal 19/11/1992 al 11/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 1572, Sub. 40 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 45,45 Piano S1
Dal 19/11/1992 al 05/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 1572, Sub. 41 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 45,45 Piano S1
Dal 11/02/2011 al 05/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 1572, Sub. 40 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 45,45 Piano S1

Dal 05/12/2016 al 02/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 1572, Sub. 41 Categoria C6 Cl. 6, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 45,45 Piano S1
Dal 05/12/2016 al 02/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 1572, Sub. 40 Categoria C6 Cl. 6, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 45,45 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA XXIV MAGGIO 14, EDIFICIO A, INTERNO 13, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	1572	21		A2	4	6,5	143 mq	721,75 €	2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
51	1572				E.U.						

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA XXIV MAGGIO 26, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S/1

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

51	1572	40		C6	6	11	11 mq	45,45 €	S1	
51	1572	41		C6	6	11	11 mq	45,45 €	S1	

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
51	1572				E.U.					

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA XXIV MAGGIO 14, EDIFICIO A, INTERNO 13, PIANO 2

l'immobile4 è stato trovato in ottime condizioni di manutenzione e conservazione

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA XXIV MAGGIO 26, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S/1

I locali dove insistono i posti auto risultano in buone condizioni di manutenzione conservazione i posti risultano contassegnati con i numeri del loro interno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA XXIV MAGGIO 14, EDIFICIO A, INTERNO 13, PIANO 2

l'ossatura del Fabbricato risulta costituita da platea di fondazione, muri di sostegno perimetrali, pilastri travi principali, solaio a lastra per il primo solaio, ed in travetti e pignatte per tutti gli altri piani, di sezione e armatura idonea a resistere alle sollecitazioni indotte dai carichi cui sono sottoposte le membrature elastiche relativamente alla destinazione del fabbricato. Le fondazioni del tipo a platea sono state realizzate in calcestruzzo armato i pilastri sono collegati alle stesse travi di collegamento. La costruzione si compone di un piano interrato adibito a box auto, e di n° 4 piani fuori terra ed un piano sottotetto adibiti ad abitazione. La copertura è a tetto con balconi di proprietà esclusiva. L'altezza Utile interna dell'appartamento è di ml. 3,00 mentre box e cantina di ml. 2,40. Le pareti esterne sono con rivestimento a cortina. La pavimentazione interna è stata realizzata con pavimenti in gres ceramico, mentre bagno e cucina sono rivestiti con maioliche. Gli infissi esterni sono costituiti da avvolgibili in plastica, gli infissi interni sono in legno tamburato. Il piano S/1 risulta pavimentato a battuta di cemento, mentre il pavimento dei balconi sono stati realizzati in gres ceramico.

L'androne di ingresso costituito da un porticato risulta pavimentato con lastre di marmo, mentre il vano scala realizzato con gradi e sotto gradi in marmo del tipo Coreno. Gli Impianti Idrico elettrico, termico risultano a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA XXIV MAGGIO 14, EDIFICIO A, INTERNO 13, PIANO 2

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/04/2022
- Scadenza contratto: 31/05/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA XXIV MAGGIO 26, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S/1

L'immobile risulta libero

I due posti auto risultano liberi

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA XXIV MAGGIO 14, EDIFICIO A, INTERNO 13, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1989 al 25/05/1989	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/05/1989 al 05/12/2016	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		cAPECELATRO	25/05/1989	15768	4431
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	13/06/1989	2302	1335
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Velletri			
		Conferimento società			
Dal 05/12/2016 al 02/11/2023	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciaffi	05/12/2016	3186	2086
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	20/12/2016	5928	4287
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Velletri			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA XXIV MAGGIO 26, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S/1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1989 al 19/11/1992	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Squillace	20/03/1974	193751	2954
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	02/05/1974	1437	2279
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/02/2011 al 05/12/2016	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mosca	19/11/1992	30762	8282
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	05/12/1992	6171	4082
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/2016 al 02/11/2016	**** Omissis ****	Conferimento Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciaffi	05/12/2016	3186	2086
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	20/12/2016	5928	4287
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA XXIV MAGGIO 14, EDIFICIO A, INTERNO 13, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 02/11/1983, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 27/06/2016
Reg. gen. 3008 - Reg. part. 450
Quota: 1/1
Importo: € 11.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- Formalità a carico della procedura
Capitale: € 77.319,62
Rogante: Tribunale di Milano
Data: 27/06/2016
N° repertorio: 3008
N° raccolta: 450
Note: L'Iscrizione si riferisce ai seguenti immobili: Fabbricati riportati nel Comune di Velletri al Foglio 51 particella 1572 sub 21, Foglio 51 particella 1572 sub 40 e sub 41, Mentre i Terreni sono riportati al foglio 86 particelle 30,31, 317,540,553. Si precisa che la particella 553 è gravata da Livello a Favore della Banca Nazionale dell'Agricoltura SPA.

Trascrizioni

- **Revoca atti Soggetti a Trascrizione**
Trascritto a Velletri il 19/03/2018
Reg. gen. 1091 - Reg. part. 810
Quota: 1/1
A favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO
Contro **** Omissis ****
- **Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Velletri il 13/07/2018
Reg. gen. 3327 - Reg. part. 2467
Quota: 1/1
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.
Contro **** Omissis ****
- Formalità a carico della procedura
- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Velletri il 04/10/2023

Reg. gen. 5193 - Reg. part. 3755
Quota: 1/1
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.
Contro **** Omissis ****

- Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Velletri il 19/03/2018
Reg. gen. 1091 - Reg. part. 810
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a VELLETRI il 13/07/2018
Reg. gen. 3327 - Reg. part. 2467
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: ANNOTAZIONE DEL 15/11/2022 CANCELLAZIONE PARTZIALE

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a VELLETRI il 04/10/2023
Reg. gen. 5193 - Reg. part. 3755
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA XXIV MAGGIO 26, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S/1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 02/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 27/06/2016
Reg. gen. 3008 - Reg. part. 450
Quota: 1/1
Importo: € 11.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- Formalità a carico della procedura

Capitale: € 77.319,62

Rogante: Tribunale di Milano

Data: 27/06/2016

N° repertorio: 3008

N° raccolta: 450

Note: L'Iscrizione si riferisce ai seguenti immobili: Fabbricati riportati nel Comune di Velletri al Foglio 51 particella 1572 sub 21, Foglio 51 particella 1572 sub 40 e sub 41, Mentre i Terreni sono riportati al foglio 86 particelle 30,31, 317,540,553. Si precisa che la particella 553 è gravata da Livello a Favore della Banca Nazionale dell'Agricoltura SPA.

Trascrizioni

- **Revoca atti Soggetti a Trascrizione**

Trascritto a Velletri il 19/03/2018

Reg. gen. 1091 - Reg. part. 810

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Velletri il 13/07/2018

Reg. gen. 3327 - Reg. part. 2467

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Velletri il 04/10/2023

Reg. gen. 5193 - Reg. part. 3755

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Velletri il 19/03/2018

Reg. gen. 1091 - Reg. part. 810

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

DOMANDA GIUDIZIALE

Trascritto a VELLETRI il 13/07/2018

Reg. gen. 3327 - Reg. part. 2467

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: ANNOTAZIONE DEL 15/11/2022 CANCELLAZIONE PARTZIALE

Oneri di cancellazione

Consenso a Cancellazione Parziale

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA XXIV MAGGIO 14, EDIFICIO A, INTERNO 13, PIANO 2

In Base al PRG del Comune di Velletri l'immobile ricade in Zona B di completamento

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA XXIV MAGGIO 26, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S/1

Gli Immobili in base al PRG del Comune di Velletri ricadono in zona B di completamento

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA XXIV MAGGIO 14, EDIFICIO A, INTERNO 13, PIANO 2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n° 12259 del 13/07/1970 e relativo rinnovo n° 14413 rilasciata dal Comune di Velletri, da quanto risulta dai rilievi effettuati non vi sono irregolarità da segnalare.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA XXIV MAGGIO 26, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S/1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli immobili sono stati Edificati in forza di Licenza Edilizia n° 14413 rilasciata dal Sindaco del Comune di Velletri in data 13/07/1970 e successivo rinnovo n° 12259 del 13/07/1970

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.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA XXIV MAGGIO 14, EDIFICIO A, INTERNO 13, PIANO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

dall'estratto conto inviatomi dall'amministratore del condominio relativamente all'appartamento risulta da versare €. 885,96 che verranno versate dall'attuale affittuario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA XXIV MAGGIO 26, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S/1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 272,17



Dall'estratto conto inviatomi dall'amministratore del Condominio risulta da pagare la somma di €. 272,17 per il posto auto int. 10



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Velletri (RM) - Via della Caranella

DESCRIZIONE

trattasi di terreni edificabili ricadenti in zona D Attività Produttive, Artigianali, Industriali, Commerciali Sottozona D1 Attività Artigianali di Servizio e Commerciali, e parte in Zona L Recupero Urbanistico. Il tutto come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Velletri il 04/12/2023. Il terreno attualmente risulta incolto, ma recintato.

Detti terreni risultano in Catasto terreni nel seguente modo:

Foglio 86 particella 24 canneto di classe 3^a mq. 510 R.D. €. 1,98 e R.A. €. 1,19 In ditta a [REDACTED] per la piena proprietà, ma da accertamenti effettuati da quanto risulta storicamente detta particella è gravata da livello a Favore Ente Comunale di Assistenza in Velletri (diritto del Concedente) erroneamente riportata nel pignoramento per la piena proprietà.

Foglio 86 particella 30 Vigneto di 4^a classe mq. 2130 R.D. €. 9,90 e R.A. €. 8,80 in ditta a [REDACTED] con sede in Velletri per la piena proprietà.

Foglio 86 Particella 31 F.R. area di sedime ex capanna demolita di mq. 10 in ditta a [REDACTED] con sede in Velletri per la piena proprietà.

Foglio 86 particella 317 Cannello di 2^a classe mq. 420 R.D. €. 2,28 e R.A. €. 0,98 in ditta a [REDACTED] con sede in Velletri per la piena proprietà.

Foglio 86 particella 540 canneto di 2^a classe mq. 20 R.D. €. 0,11 e R.A. €. 0,05 in ditta a [REDACTED] con sede in Velletri per la piena proprietà.

Foglio 86 particella 553 Vigneto di 3^a classe mq. 870 R.D. €. 6,74 e R.A. €. 4,94 in ditta a [REDACTED] con sede in Velletri per la piena proprietà, ma da accertamenti effettuati da quanto risulta storicamente detta particella è gravata da livello a Favore Banca Nazionale Dell'Agricoltura SPA con Sede in Roma (diritto del Concedente) erroneamente riportata nel pignoramento per la piena proprietà.

Foglio 86 Particella 766 Vigneto di 3^a classe mq. 1.040 R.D. €. 8,06 e R.A. 5,91 In ditta a [REDACTED] per la piena proprietà, ma da accertamenti effettuati da quanto risulta storicamente detta particella è gravata da livello a Favore Ente Comunale di Assistenza in Velletri (diritto del Concedente) erroneamente riportata nel pignoramento per la piena proprietà.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In base alla relazione sulla completezza della documentazione dell'Avv. Lucio Leoni la procedura appare regolare

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)

CONFINI

Lotto di terreno composto dalle particelle 24-38-31-317-540-553-766 del foglio 86 del Comune di Velletri confinanti con le particelle 545, 552, 556, 570, 44, 22, 542, Viale di accesso salvi altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	510,00 mq	510,00 mq	1	510,00 mq	0,00 m	T
Terreno edificabile	2130,00 mq	2130,00 mq	1	2130,00 mq	0,00 m	T
Terreno edificabile	10,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	0,00 m	T
Terreno edificabile	420,00 mq	420,00 mq	1	420,00 mq	0,00 m	T
Terreno edificabile	20,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	0,00 m	T
Terreno edificabile	870,00 mq	870,00 mq	1	870,00 mq	0,00 m	T
Terreno edificabile	1040,00 mq	1040,00 mq	1	1040,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				5000,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5000,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

in elenco particella 24,30,31,317,540,553,766 del foglio 86 Velletri

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 13/03/1984 al 31/07/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 24,30,31,317,540,553,776 Qualità Vigneto Cl.4 Superficie (ha are ca) 5000 Reddito dominicale € 29,07 Reddito agrario € 21,87
Dal 31/07/1998 al 11/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 24,30,31,317,540,553,766 Qualità Vigneto Cl.4 Superficie (ha are ca) 5000 Reddito dominicale € 29,07 Reddito agrario € 21,87
Dal 05/12/2016 al 02/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 86, Part. 24,30,31,317,540,553,766 Qualità Vigneto Cl.4 Superficie (ha are ca) 5000 Reddito dominicale € 29,07 Reddito agrario € 21,87

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
86	24				Canneto	3	510 mq	1,98 €	1,19 €	
86	30				Vigneto	4	2130 mq	9,9 €	8,8 €	
86	31				AREA RURALE		10 mq			
86	317				Canneto	2	420 mq	2,28 €	0,98 €	
86	540				Canneto	2	20 mq	0,11 €	0,05 €	
86	553				Vigneto	3	870 mq	6,74 €	4,94 €	
86	766				Vigneto	3	1040 mq	8,06 €	5,91 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che le particelle 24 e 766 del foglio 86 del Comune di Velletri sono gravate da Livello a favore Dell'Ente Comunale di Assistenza in Velletri (ex ECA) mentre la particella 553 è gravata di Livello a favore della Banca Nazionale dell'Agricoltura S.P.A con sede in Roma. Pertanto occorrerà riformulare il Pignoramento con le quote di proprietà esatte.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta Incolto, recintato ma senza cancello d'ingresso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso all'immobile avviene mediante viale di accesso privato della larghezza di m.3,50 che si diparte da Via Caranella civico 34 insistendo per intero su altra proprietà si immette alla porzione di terreno, come meglio illustrato nella documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

occupato dall'esecutata

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/1978 al 13/03/1984	**** Omissis ****	AFFRANCAZIONE			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CAPECELATRO	13/03/1984	2341	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 13/03/1984 al 31/07/1998	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VELLETRI	24/11/1988		
		AFFRANCAZIONE			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		CAPECELATRO	13/03/1984	2341	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VELLETRI			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VELLETRI	13/03/1984		
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MOSCA	31/07/1998	51859	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VELLETRI	13/08/1998	3333	2468
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VELLETRI	13/08/1998		
		CONFERIMENTO SOCIETA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIAFFI CLAUDIO	05/12/2016	3186	2086
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VELLETRI	20/12/2016	5928	4287
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VELLETRI			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 02/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 27/06/2016

Reg. gen. 3008 - Reg. part. 450

Quota: 1/1

Importo: € 11.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 77.319,62

Rogante: Tribunale di Milano

Data: 27/06/2016

N° repertorio: 3008

N° raccolta: 450

Note: L'Iscrizione si riferisce ai seguenti immobili: Fabbricati riportati nel Comune di Velletri al Foglio 51 particella 1572 sub 21, Foglio 51 particella 1572 sub 40 e sub 41, Mentre i Terreni sono riportati al foglio 86 particelle 30,31, 317,540,553. Si precisa che la particella 553 è gravata da Livello a Favore della Banca Nazionale dell'Agricoltura SPA.

Trascrizioni

- **Trascrizioni**

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Velletri il 19/03/2018

Reg. gen. 1091 - Reg. part. 810

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a VELLETRI il 13/07/2018

Reg. gen. 3327 - Reg. part. 2467

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

- **Contro **** Omissis ******

Formalità a carico della procedura

Note: ANNOTAZIONE DEL 15/11/2022 CANCELLAZIONE PARTZIALE

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a VELLETRI il 04/10/2023

Reg. gen. 5193 - Reg. part. 3755

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Revoca atti Soggetti a Trascrizione**

Trascritto a Velletri il 19/03/2018
Reg. gen. 1091 - Reg. part. 810
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Velletri il 13/07/2018
Reg. gen. 3327 - Reg. part. 2467
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il sottoscritto ha richiesto al Comune di Velletri Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni dal quale risulta che parte di questi ricade in Zona D Sottozona D1 aree per attività Artigianali di servizio e o Commerciali attuabile mediante piani attuativi di iniziativa pubblica o privata con edificazione diretta mediante il rilascio di Concessione Edilizia come riportato nel Certificato.

Parte in zona L Recupero Urbanistico con le norme riportate nel certificato di destinazione urbanistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non vi sono vincoli o oneri condominiali

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 14, edificio a, interno 13, piano 2 Appartamento di civile abitazione al piano 2° fornito di Ascensore, con annessi due posti auto al piano S/1 riportato in catasto al foglio 51 particella 1572 sub 21 categoria A/2 classe 4^a Vani 6,5 superficie catastale mq. 143 escluse aree scoperte mq. 135 R.C. €. 721,75 in Ditta a [REDACTED] con sede in Velletri (RM) Posto Auto coperto sito in Via XXIV Maggio n° 26 Interno 9 Piano S/1 riportato in catasto al foglio 51 particella 1572 sub 40 categoria C/6 classe 6^a consistenza mq. 11 R.C. €. 45,45 in ditta a [REDACTED] con sede in Velletri (RM) Posto Auto coperto sito in Via XXIV Maggio n° 26 Interno 10 Piano S/1 riportato in catasto al foglio 51 particella 1572 sub 41 categoria C/6 classe 6^a consistenza mq. 11 R.C. €. 45,45 in ditta a [REDACTED] con sede in Velletri (RM) L'appartamento risulta così suddiviso: Ingresso Soggiorno, Cucina, due bagni tre camere, per una S.U.A. di mq. 128,98 due balconi per una S.N.R. di mq. 29,50.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 1572, Sub. 21, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 51, Part. 1572, Qualità E.U.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 252.266,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 26, edificio A, interno 10, piano S/1 Trattasi di due posti auto nel garage condominiale riportati in catasto al foglio 51 particella 1572 sub 40 categoria C/6 classe 6^a mq. 11,00 R.C. €. 45,45 interno 9 e foglio 51 particella 1572 sub 41 Categoria C/6 classe 6^a mq. 11,00 R.C. €. 45,45 interno 10 in Ditta a [REDACTED] con sede in Velletri (RM) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 1572, Sub. 40, Categoria C6 - Fg. 51, Part. 1572, Sub. 41, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 51, Part. 1572, Qualità E.U.
Valore di stima del bene: € 23.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Velletri (RM) - Via	136,36 mq	1.850,00 €/mq	€ 252.266,00	100,00%	€ 252.266,00

XXIV MAGGIO 14, edificio a, interno 13, piano 2					
Bene N° 2 - Garage Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 26, edificio A, interno 10, piano S/1	25,00 mq	950,00 €/mq	€ 23.750,00	100,00%	€ 23.750,00
Valore di stima:					€ 276.016,00

LOTTO 2

- Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Velletri (RM) - Via della Caranella**
trattasi di terreni edificabili ricadenti in zona D Attività Produttive, Artigianali, Industriali, Commerciali Sottozona D1 Attività Artigianali di Servizio e Commerciali, e parte in Zona L Recupero Urbanistico. Il tutto come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Velletri il 04/12/2023. Il terreno attualmente risulta incolto, ma recintato. Detti terreni risultano in Catasto terreni nel seguente modo: Foglio 86 particella 24 canneto di classe 3^a mq. 510 R.D. €. 1,98 e R.A. €. 1,19 In ditta a [REDACTED] per la piena proprietà, ma da accertamenti effettuati da quanto risulta storicamente detta particella è gravata da livello a Favore Ente Comunale di Assistenza in Velletri (diritto del Concedente) erroneamente riportata nel pignoramento per la piena proprietà. Foglio 86 particella 30 Vigneto di 4^a classe mq. 2130 R.D. €. 9,90 e R.A. €. 8,80 in ditta a [REDACTED] con sede in Velletri per la piena proprietà. Foglio 86 Particella 31 F.R. area di sedime ex capanna demolita di mq. 10 in ditta [REDACTED] con sede in Velletri per la piena proprietà. Foglio 86 particella 317 Canneto di 2^a classe mq. 420 R.D. €. 2,28 e R.A. €. 0,98 in ditta a [REDACTED] con sede in Velletri per la piena proprietà. Foglio 86 particella 540 canneto di 2^a classe mq. 20 R.D. €. 0,11 e R.A. €. 0,05 in ditta a [REDACTED] con sede in Velletri per la piena proprietà. Foglio 86 particella 553 Vigneto di 3^a classe mq. 870 R.D. €. 6,74 e R.A. €. 4,94 in ditta a [REDACTED] con sede in Velletri per la piena proprietà, ma da accertamenti effettuati da quanto risulta storicamente detta particella è gravata da livello a Favore Banca Nazionale Dell'Agricoltura SPA con Sede in Roma (diritto del Concedente) erroneamente riportata nel pignoramento per la piena proprietà. Foglio 86 Particella 766 Vigneto di 3^a classe mq. 1.040 R.D. €. 8,06 e R.A. 5,91 In ditta a [REDACTED] per la piena proprietà, ma da accertamenti effettuati da quanto risulta storicamente detta particella è gravata da livello a Favore Ente Comunale di Assistenza in Velletri (diritto del Concedente) erroneamente riportata nel pignoramento per la piena proprietà.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 24, Qualità Canneto - Fg. 86, Part. 30, Qualità Vigneto - Fg. 86, Part. 31, Qualità AREA RURALE - Fg. 86, Part. 317, Qualità Canneto - Fg. 86, Part. 540, Qualità Canneto - Fg. 86, Part. 553, Qualità Vigneto - Fg. 86, Part. 766, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 77.600,00
per la stima sono stati usati i valori riportati nella Delibera Comunale n° 242 del 30/12/2013 per il calcolo del valore ai fini IMU.

Valore di stima del bene: € 77.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno edificabile	5000,00 mq	15,52 €/mq	€ 77.600,00	100,00%	€ 77.600,00

Velletri (RM) - Via della Caranella				
Valore di stima:				€ 77.600,00

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 19/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Andreoli Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atto di provenienza - atti provenienza per 2
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CUD terreni
- ✓ N° 1 Concessione edilizia
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ Foto - Doc Foto Appartamento e terreni
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - appartamento e posti auto
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali - Urbano e Terreni
- ✓ N° 2 Altri allegati - contratti locazione
- ✓ Altri allegati - Visure Ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Ricevute spese
- ✓ Altri allegati - Verbale di Accesso

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 14, edificio a, interno 13, piano 2 Appartamento di civile abitazione al piano 2° fornito di Ascensore, con annessi due posti auto al piano S/1 riportato in catasto al foglio 51 particella 1572 sub 21 categoria A/2 classe 4^a Vani 6,5 superficie catastale mq. 143 escluse aree scoperte mq. 135 R.C. €. 721,75 in Ditta a [REDACTED] con sede in Velletri (RM) Posto Auto coperto sito in Via XXIV Maggio n° 26 Interno 9 Piano S/1 riportato in catasto al foglio 51 particella 1572 sub 40 categoria C/6 classe 6^a consistenza mq. 11 R.C. €. 45,45 in ditta a [REDACTED] con sede in Velletri (RM) Posto Auto coperto sito in Via XXIV Maggio n° 26 Interno 10 Piano S/1 riportato in catasto al foglio 51 particella 1572 sub 41 categoria C/6 classe 6^a consistenza mq. 11 R.C. €. 45,45 in ditta a [REDACTED] con sede in Velletri (RM) L'appartamento risulta così suddiviso: Ingresso Soggiorno, Cucina, due bagni tre camere, per una S.U.A. di mq. 128,98 due balconi per una S.N.R. di mq. 29,50. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 1572, Sub. 21, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 51, Part. 1572, Qualità E.U.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In Base al PRG del Comune di Velletri l'immobile ricade in Zona B di completamento

- **Stima Base D'Asta € 252.266,00**
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 26, edificio A, interno 10, piano S/1 Trattasi di due posti auto nel garage condominiale riportati in catasto al foglio 51 particella 1572 sub 40 categoria C/6 classe 6^a mq. 11,00 R.C. €. 45,45 interno 9 e foglio 51 particella 1572 sub 41 Categoria C/6 classe 6^a mq. 11,00 R.C. €. 45,45 interno 10 in Ditta a [REDACTED] con sede in Velletri (RM) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 1572, Sub. 40, Categoria C6 - Fg. 51, Part. 1572, Sub. 41, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 51, Part. 1572, Qualità E.U. Destinazione urbanistica: Gli Immobili in base al PRG del Comune di Velletri ricadono in zona B di completamento
- **Stima Base D'Asta € 23.750,00**
- **TOTALE STIMA BASE D'ASTA € 276.016,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Velletri (RM) - Via della Caranella trattasi di terreni edificabili ricadenti in zona D Attività Produttive, Artigianali, Industriali, Commerciali Sottozona D1 Attività Artigianali di Servizio e Commerciali, e parte in Zona L Recupero Urbanistico. Il tutto come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Velletri il 04/12/2023. Il terreno attualmente risulta incolto, ma recintato. Detti terreni risultano in Catasto terreni nel seguente modo: Foglio 86 particella 24 canneto di classe 3^a mq. 510 R.D. €. 1,98 e R.A. €. 1,19 In ditta a [REDACTED] per la piena proprietà, ma da accertamenti effettuati da quanto risulta storicamente detta particella è gravata da livello a Favore Ente Comunale di Assistenza in Velletri (diritto del Concedente) erroneamente riportata nel pignoramento per la piena proprietà. Foglio 86 particella 30 Vigneto di 4^a classe mq. 2130 R.D. €. 9,90 e R.A. €. 8,80 in ditta a [REDACTED] con sede in Velletri

per la piena proprietà. Foglio 86 Particella 31 F.R. area di sedime ex capanna demolita di mq. 10 in ditta a [REDACTED] con sede in Velletri per la piena proprietà. Foglio 86 particella 317 Canneto di 2^a classe mq. 420 R.D. €. 2,28 e R.A. €. 0,98 in ditta a [REDACTED] con sede in Velletri per la piena proprietà. Foglio 86 particella 540 canneto di 2^a classe mq. 20 R.D. €. 0,11 e R.A. €. 0,05 in ditta a [REDACTED] con sede in Velletri per la piena proprietà. Foglio 86 particella 553 Vigneto di 3^a classe mq. 870 R.D. €. 6,74 e R.A. €. 4,94 in ditta a [REDACTED] con sede in Velletri per la piena proprietà, ma da accertamenti effettuati da quanto risulta storicamente detta particella è gravata da livello a Favore Banca Nazionale Dell'Agricoltura SPA con Sede in Roma (diritto del Concedente) erroneamente riportata nel pignoramento per la piena proprietà. Foglio 86 Particella 766 Vigneto di 3^a classe mq. 1.040 R.D. €. 8,06 e R.A. 5,91 In ditta a [REDACTED] per la piena proprietà, ma da accertamenti effettuati da quanto risulta storicamente detta particella è gravata da livello a Favore Ente Comunale di Assistenza in Velletri (diritto del Concedente) erroneamente riportata nel pignoramento per la piena proprietà.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 24, Qualità Canneto - Fg. 86, Part. 30, Qualità Vigneto - Fg. 86, Part. 31, Qualità AREA RURALE - Fg. 86, Part. 317, Qualità Canneto - Fg. 86, Part. 540, Qualità Canneto - Fg. 86, Part. 553, Qualità Vigneto - Fg. 86, Part. 766, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il sottoscritto ha richiesto al Comune di Velletri Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni dal quale risulta che parte di questi ricade in Zona D Sottozona D1 aree per attività Artigianali di servizio e o Commerciali attuabile mediante piani attuativi di iniziativa pubblica o privata con edificazione diretta mediante il rilascio di Concessione Edilizia come riportato nel Certificato. Parte in zona L Recupero Urbanistico con le norme riportate nel certificato di destinazione urbanistica.

- **Stima Base D'asta € 77.600,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 310/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 14, edificio a, interno 13, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 1572, Sub. 21, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 51, Part. 1572, Qualità E.U.	Superficie	136,36 mq
Stato conservativo:	l'immobile è stato trovato in ottime condizioni di manutenzione e conservazione		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione al piano 2° fornito di Ascensore, con annessi due posti auto al piano S/1 riportato in catasto al foglio 51 particella 1572 sub 21 categoria A/2 classe 4ª Vani 6,5 superficie catastale mq. 143 escluse aree scoperte mq. 135 R.C. €. 721,75 in Ditta [REDACTED] con sede in Velletri (RM) Posto Auto coperto sito in Via XXIV Maggio n° 26 Interno 9 Piano S/1 riportato in catasto al foglio 51 particella 1572 sub 40 categoria C/6 classe 6ª consistenza mq. 11 R.C. €. 45,45 in ditta [REDACTED] con sede in Velletri (RM) Posto Auto coperto sito in Via XXIV Maggio n° 26 Interno 10 Piano S/1 riportato in catasto al foglio 51 particella 1572 sub 41 categoria C/6 classe 6ª consistenza mq. 11 R.C. €. 45,45 in ditta [REDACTED] con sede in Velletri (RM) L'appartamento risulta così suddiviso: Ingresso Soggiorno, Cucina, due bagni tre camere, per una S.U.A. di mq. 128,98 due balconi per una S.N.R. di mq. 29,50.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via XXIV MAGGIO 26, edificio A, interno 10, piano S/1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 1572, Sub. 40, Categoria C6 - Fg. 51, Part. 1572, Sub. 41, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 51, Part. 1572, Qualità E.U.	Superficie	25,00 mq
Stato conservativo:	I locali dove insistono i posti auto risultano in buone condizioni di manutenzione conservazione i posti risultano contassegnati con i numeri del loro interno.		
Descrizione:	Trattasi di due posti auto nel garage condominiale riportati in catasto al foglio 51 particella 1572 sub 40 categoria C/6 classe 6ª mq. 11,00 R.C. €. 45,45 interno 9 e foglio 51 particella 1572 sub 41 Categoria C/6 classe 6ª mq. 11,00 R.C. €. 45,45 interno 10 in Ditta [REDACTED] con sede in Velletri (RM)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

LOTTO 2

Bene N° 3 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via della Caranella		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 86, Part. 24, Qualità Canneto - Fg. 86, Part. 30, Qualità Vigneto - Fg. 86, Part. 31, Qualità AREA RURALE - Fg. 86, Part. 317, Qualità Canneto - Fg. 86, Part. 540, Qualità Canneto - Fg. 86, Part. 553, Qualità Vigneto - Fg. 86, Part. 766, Qualità Vigneto	Superficie	5000,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta incolto, recintato ma senza cancello d'ingresso.		
Descrizione:	trattasi di terreni edificabili ricadenti in zona D Attività Produttive, Artigianali, Industriali, Commerciali Sottosozona D1 Attività Artigianali di Servizio e Commerciali, e parte in Zona L Recupero Urbanistico. Il tutto come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Velletri il 04/12/2023. Il terreno attualmente risulta incolto, ma recintato. Detti terreni risultano in Catasto terreni nel seguente modo: Foglio 86 particella 24 canneto di classe 3 ^a mq. 510 R.D. €. 1,98 e R.A. €. 1,19 in ditta [REDACTED] per la piena proprietà, ma da accertamenti effettuati da quanto risulta storicamente detta particella è gravata da livello a Favore Ente Comunale di Assistenza in Velletri (diritto del Concedente) erroneamente riportata nel pignoramento per la piena proprietà. Foglio 86 particella 30 Vigneto di 4 ^a classe mq. 2130 R.D. €. 9,90 e R.A. €. 8,80 in ditta [REDACTED] con sede in Velletri per la piena proprietà. Foglio 86 Particella 31 F.R. area di sedime ex capanna demolita di mq. 10 in ditta [REDACTED] con sede in Velletri per la piena proprietà. Foglio 86 particella 317 Canneto di 2 ^a classe mq. 420 R.D. €. 2,28 e R.A. €. 0,98 in ditta [REDACTED] con sede in Velletri per la piena proprietà. Foglio 86 particella 540 canneto di 2 ^a classe mq. 20 R.D. €. 0,11 e R.A. €. 0,05 in ditta [REDACTED] con sede in Velletri per la piena proprietà. Foglio 86 particella 553 Vigneto di 3 ^a classe mq. 870 R.D. €. 6,74 e R.A. €. 4,94 in ditta [REDACTED] con sede in Velletri per la piena proprietà, ma da accertamenti effettuati da quanto risulta storicamente detta particella è gravata da livello a Favore Banca Nazionale Dell'Agricoltura SPA con Sede in Roma (diritto del Concedente) erroneamente riportata nel pignoramento per la piena proprietà. Foglio 86 Particella 766 Vigneto di 3 ^a classe mq. 1.040 R.D. €. 8,06 e R.A. 5,91 in ditta [REDACTED] per la piena proprietà, ma da accertamenti effettuati da quanto risulta storicamente detta particella è gravata da livello a Favore Ente Comunale di Assistenza in Velletri (diritto del Concedente) erroneamente riportata nel pignoramento per la piena proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA XXIV MAGGIO 14, EDIFICIO A, INTERNO 13, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 27/06/2016

Reg. gen. 3008 - Reg. part. 450

Quota: 1/1

Importo: € 11.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 77.319,62

Rogante: Tribunale di Milano

Data: 27/06/2016

N° repertorio: 3008

N° raccolta: 450

Note: L'Iscrizione si riferisce ai seguenti immobili: Fabbricati riportati nel Comune di Velletri al Foglio 51 particella 1572 sub 21, Foglio 51 particella 1572 sub 40 e sub 41, Mentre i Terreni sono riportati al foglio 86 particelle 30,31, 317,540,553. Si precisa che la particella 553 è gravata da Livello a Favore della Banca Nazionale dell'Agricoltura SPA.

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Velletri il 19/03/2018

Reg. gen. 1091 - Reg. part. 810

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a VELLETRI il 13/07/2018

Reg. gen. 3327 - Reg. part. 2467

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

- Contro. **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: ANNOTAZIONE DEL 15/11/2022 CANCELLAZIONE PARTZIALE

• **PIGNORAMENTO**

Trascritto a VELLETRI il 04/10/2023

Reg. gen. 5193 - Reg. part. 3755

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA XXIV MAGGIO 26, EDIFICIO A, INTERNO 10, PIANO S/1

Iscrizioni

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 27/06/2016

Reg. gen. 3008 - Reg. part. 450

Quota: 1/1

Importo: € 11.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 77.319,62

Rogante: Tribunale di Milano

Data: 27/06/2016

N° repertorio: 3008

N° raccolta: 450

Note: L'Iscrizione si riferisce ai seguenti immobili: Fabbricati riportati nel Comune di Velletri al Foglio 51 particella 1572 sub 21, Foglio 51 particella 1572 sub 40 e sub 41, Mentre i Terreni sono riportati al foglio 86 particelle 30,31, 317,540,553. Si precisa che la particella 553 è gravata da Livello a Favore della Banca Nazionale dell'Agricoltura SPA.

Trascrizioni

• **Revoca atti Soggetti a Trascrizione**

Trascritto a Velletri il 19/03/2018

Reg. gen. 1091 - Reg. part. 810

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

• **Revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Velletri il 13/07/2018

Reg. gen. 3327 - Reg. part. 2467

Quota: 1/1

A favore di. **** Omissis ****

• **PIGNORAMENTO**

Trascritto a VELLETRI il 04/10/2023

Reg. gen. 5193 - Reg. part. 3755

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA DELLA CARANELLA

Iscrizioni

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 27/06/2016

Reg. gen. 3008 - Reg. part. 450

Quota: 1/1

Importo: € 11.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 77.319,62

Rogante: Tribunale di Milano

Data: 27/06/2016

N° repertorio: 3008

N° raccolta: 450

Note: L'Iscrizione si riferisce ai seguenti immobili: Fabbricati riportati nel Comune di Velletri al Foglio 51 particella 1572 sub 21, Foglio 51 particella 1572 sub 40 e sub 41, Mentre i Terreni sono riportati al foglio 86 particelle 30,31, 317,540,553. Si precisa che la particella 553 è gravata da Livello a Favore della Banca Nazionale dell'Agricoltura SPA.

Trascrizioni

• **Revoca atti Soggetti a Trascrizione**

Trascritto a Velletri il 19/03/2018

Reg. gen. 1091 - Reg. part. 810

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

• **Revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Velletri il 13/07/2018

Reg. gen. 3327 - Reg. part. 2467



Quota: 1/1
A favore di. **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



• **PIGNORAMENTO**

Trascritto a VELLETRI il 04/10/2023
Reg. gen. 5193 - Reg. part. 3755
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

