TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Mammucari Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 142/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 7
Precisazioni 8
Patti 8
Stato conservativo 8
Parti Comuni 9
Servitù, censo, livello, usi civici 9
Caratteristiche costruttive prevalenti 9
Stato di occupazione 10
Provenienze Ventennali 10
Formalità pregiudizievoli 12
Normativa urbanistica 13
Regolarità edilizia 14
Vincoli od oneri condominiali 15
Stima / Formazione lotti 15
Riepilogo bando d'asta 19
Lotto Unico 19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 142/2024 del R.G.E. 20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 64.000,00 20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 21

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

In data 26/05/2024, il sottoscritto Mammucari Vincenzo, con studio in Via Virginia Vezzi, 19 - 00049 - Velletri (RM), email vincenzomammucari@virgilio.it, PEC mammucarivincenzo@pec.it, Tel. 06 9632696, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle Ventrano, n. 49/L , con sovrastante fabbricato abusivo, ad un piano fuori terra.

DESCRIZIONE

Quota pari alla piena proprietà di un terreno con sovrastante fabbricato residenziale, costituente una unità abitativa costruita senza titolo edilizio, ad un solo piano fuori terra, con circostante corte esclusiva e sito nel Comune di Valmontone, (RM) in Via Colle Ventrano n. 49/L(e non 49/G) , di proprietà del Sig. **** Omissis ****.

Il lotto di cui trattasi è ubicato in un'area extra urbana del Comune di Valmontone, denominata "Colle Ventrano", la quale risulta priva di servizi in quanto ricade in una zona di lottizzazione periferica, distante circa 2 km dal Centro Storico, 3 km dalla Stazione Ferroviaria e 4 km dal Casello Autostradale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Da quanto si è potuto accertare, la costruzione costituente l'abitazione dell'Esecutato, identificata con la p.lla n. 523, fg. 5, al Catasto Urbano di Valmontone:
- risulta costituita da un appartamento indipendente sviluppatesi al solo piano terra composto da soggiorno pranzo con ingresso ed angolo cottura, disimpegno, due camere di cui una più grande con cabina armadio in nicchia, due bagni di cui uno interno alla stanza più grande, piccolo ripostiglio con caldaia e portico (cfr. Rilievo in All. n. 1).
- è stata realizzata dal **** Omissis **** il quale ha presentato Domanda di Condono prot. n. 24519/2004 ma che l'U.T.C. di Valmontone, nella persona dell'Arch. **** Omissis **** quale Responsabile del Servizio 3.2, ha accertato da ritenersi "infedele" e quindi da respingere con "provvedimento amministrativo partecipato, ai sensi dell'art. 7 e seguenti della legge n. 241/1990..." .

LOTTO UNICO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle Ventrano, n. 49/L , con sovrastante fabbricato abusivo, ad un piano fuori terra.

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

Dalla lettura della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, e dalla relazione preliminare in ordine alle verifiche della documentazione depositata in atti, redatta dal Notaio Dott. Giuseppe Maria CAPARRELLI, si evince che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, sussistendo la continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio antecedente al pignoramento del 06/05/2024 al n. 1828 di formalità.
Tuttavia, si segnala che dalla relazione preliminare dell'I.V.G. emerge un'irregolarità nella continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente il pignoramento, in quanto, nello specifico: i danti causa del Sig. **** Omissis ****, precedente proprietario dell'immobile sottoposto a pignoramento, hanno acquisito gli immobili de quo in parte in seguito a donazione e in parte a causa di successione testamentaria. Alla predetta successione non è seguita alcuna trascrizione dell'accettazione dell'eredità.

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.

Al Sig. **** Omissis ****, l'immobile per la quota di piena proprietà, in separazione dei beni, è pervenuto in forza dell'atto di compravendita del Notaio Dott. JANNITTI PIROMALLO Rodolfo, stipulato in data 19 dicembre 2007 al repertorio n. 95062, raccolta n. 22384 o. L'atto di compravendita è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri in data 28 dicembre 2007 al registro particolare n. 4984, registro generale n. 8657.

CONFINI

Il lotto oggetto della presente procedura esecutiva confina:
- a nord/est con la p.lla n. 522;
- a nord/ovest con la p.lla n. 591;
- a sud/ovest con la strada Via Colle Ventrano;
- a sud/est con la p.lla 574; salvo altri.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Pranzo/soggiorno	22,15 mq	25,20 mq	1	25,20 mq	2,95 m	T
Cucina	15,50 mq	18,25 mq	1	18,25 mq	2,95 m	T
Letto	11,90 mq	14,70 mq	1	14,70 mq	2,95 m	T
Disimpegno	3,60 mq	3,75 mq	1	3,75 mq	2,95 m	T
Bagno	5,10 mq	6,40 mq	1	6,40 mq	2,90 m	T
Letto 1	19,90 mq	19,40 mq	1	19,40 mq	3,10 m	T
Bagno 1	4,90 mq	6,60 mq	1	6,60 mq	2,90 m	T
Cabina armadio	2,85 mq	3,50 mq	1	3,50 mq	2,90 m	T
Ripostiglio per Caldaia	1,30 mq	1,80 mq	0,2	0,36 mq	2,50 m	T
Portico	16,50 mq	17,50 mq	0,40	7,00 mq	2,70 m	T
Corte esclusiva	439,00 mq	439,00 mq	0,05	21,95 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**127,11 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**127,11 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Da quanto si è potuto accertare, la costruzione costituente l'abitazione dell'Esecutato, identificata con la p.lla n. 523, fg. 5, al Catasto Urbano di Valmontone è stata realizzata dal **** Omissis **** il quale ha presentato Domanda di Condono prot. n. 24519/2004 ma che Responsabile del Servizio 3.2, dell'U.T.C. di Valmontone, ha accertato da ritenersi "infedele" e quindi da respingere con "provvedimento amministrativo partecipato, ai sensi dell'art. 7 e seguenti della legge n. 241/1990..." .
Pertanto nella stima del lotto si terrà conto soltanto del valore dell'area di corte esclusiva (mq. 439) e dell'area di sedime (mq. 105,16) del fabbricato abusivo.
Contemporaneamente, per il fabbricato se ne stimerà soltanto il Valore d'uso

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/01/2002** al **30/09/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 31 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 01 21 80 Reddito dominicale € 34,60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Reddito agrario € 47,18
Dal **30/09/2002** al **31/12/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 475 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 01 10 85 Reddito dominicale € 31,49 Reddito agrario € 42,94
Dal **31/12/2003** al **20/04/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 476 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 99 59 Reddito dominicale € 28,29 Reddito agrario € 38,58
Dal **20/04/2004** al **07/02/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 478 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 92 47 Reddito dominicale € 26,27 Reddito agrario € 35,82
Dal **07/02/2005** al **13/04/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 478 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 95 87 Reddito dominicale € 94,07 Reddito agrario € 59,42
Dal **13/04/2005** al **27/09/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 494 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 05 52 Reddito dominicale € 5,42 Reddito agrario € 3,42
Dal **14/09/2006** al **19/12/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 524 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 04 39 Reddito dominicale € 1,25 Reddito agrario € 1,70
Dal **14/09/2006** al **19/12/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 523 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 01 13
Dal **29/01/2007** al **19/12/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 523 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 511,29 Piano Terra
Dal **19/12/2007** al **06/05/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 523 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 104 m^2 Totale: esluse aree scoperte 98 mq Rendita € 511,29 Piano Terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **19/12/2007** al **06/05/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 524 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 04 39 Reddito dominicale € 1,25 Reddito agrario € 1,70

A maggior chiarezza si riepiloga quanto segue:

1) l'abitazione in villini in VIA COLLE VENTRANO n.49/L riportata nel C.F. di VALMONTONE al Fl.5 p.lla 523, ctg. A/7, classe 1, piano TE, vani 5,5, r.c. Euro 511,29 edificato su area p.lla 523 giusta COSTITUZIONE del 29/01/2007 Pratica n. RM0094122, derivante dalla p.lla 494 di mq. 552 giusto Tipo Mappale del 14/09/2006 Pratica n. RM0680841, a sua volta proveniente dalla p.lla 478 di mq. 9.587 (ex p.lla 476 di mq. 9.959, questa generata dalla primitiva p.lla 31) alla quale viene accorpata la p.lla 483 di mq. 340 (ex p.lla 32) giusta VARIAZIONE GEOMETRICA FUSIONE del 27/01/2005 in atti dal 04/02/2005 Pratica n. RM0086059;

2) l'Ente urbano riportato nel C.T. di VALMONTONE al Fl.5 p.lla 523 derivante dalla p.lla 494 di mq. 552 giusto Tipo Mappale del 14/09/2006 Pratica n. RM0680841, a sua volta proveniente dalla p.lla 478 di mq. 9.587 (ex p.lla 476 di mq. 9.959, questa generata dalla primitiva p.lla 31) alla quale viene accorpata la p.lla 483 di mq. 340 (ex p.lla 32) giusta VARIAZIONE GEOMETRICA FUSIONE del 27/01/2005 in atti dal 04/02/2005 Pratica n. RM0086059;

3) il Terreno riportato nel C.T. di VALMONTONE al Fl.5 p.lla 524, classe 04, metri quadri 439, r.d. Euro 1,25 r.a. Euro 1,70 derivante dalla p.lla 494 di mq. 552 giusto Tipo Mappale del 14/09/2006 Pratica n. RM0680841, a sua volta proveniente dalla p.lla 478 di mq. 9.587 (ex p.lla 476 di mq. 9.959, questa generata dalla primitiva p.lla 31) alla quale viene accorpata la p.lla 483 di mq. 340 (ex p.lla 32) giusta VARIAZIONE GEOMETRICA FUSIONE del 27/01/2005 in atti dal 04/02/2005 Pratica n. RM0086059.

Infine si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	523			A7	1	5,5 vani	Totale: 104 m² Totale: esluse aree scoperte 98 mq	511,29 €	Terra	

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5	523				Ente Urbano		00 01 13			
5	524				Seminativo	4	00 04 39	1,25 €	1,7 €	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale tra il pignoramento ed il terreno indicato ma il fabbricato, pur se regolarmente riportato al N.C.E.U., risulta non regolare né sanabile con istanza di condono edilizio.

PRECISAZIONI

Dalla lettura della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, e dalla relazione preliminare in ordine alle verifiche della documentazione depositata in atti, redatta dal Notaio Dott. Giuseppe Maria CAPARRELLI, si evince che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa sussistendo la continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio antecedente al pignoramento del 06/05/2024 al n. 1828 di formalità.
Tuttavia, si segnala che dalla relazione preliminare dell'I.V.G. emerge un'irregolarità nella continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente il pignoramento, in quanto, nello specifico: i danti causa del Sig. **** Omissis ****, precedente proprietario dell'immobile sottoposto a pignoramento, hanno acquisito gli immobili de quo in parte in seguito a donazione e in parte a causa di successione testamentaria. Alla predetta successione non è seguita alcuna trascrizione dell'accettazione dell'eredità.
Si precisa, poi, che il pignoramento, in particolare, è stato promosso per un lotto unico costituito da:
- "abitazione indipendente sviluppatesi al solo piano terra composta di soggiorno pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, due bagni, cabina armadio e portico" Il tutto è riportato al N.C.E.U. con la particella n. 523 del Fg. 5 (Cat. A/7, Cl. 1, Cons. 5,5 vani; cfr. Visura in All. n. 2);
- una corte esclusiva, annessa all'abitazione, riportata al Catasto Terreni con la particella n. 524 del Fg. 5 con superficie di mq. 439 (cfr. Visura in All. n. 2).
Di fatto, l'abitazione è da ritenersi costruita senza autorizzazione edilizia e non sanabile.

PATTI

Dalla lettura degli atti di provenienza non si evincono atti o patti che possano suscitare questioni ai fini di un di trasferimento di proprietà.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato è buono; il piazzale antistante è rifinito con bullettonato di porfido mentre ai lati del fabbricato si ha la presenza di un prato discretamente mantenuto. Solo la zona retrostante, in prossimità del confine verso nord/est, appare un po' trascurata e lasciata crescere spontaneamente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il terreno è recintato con un basso muretto e sovrastante ringhiera in ferro.

PARTI COMUNI

Il lotto di terreno ed il soprastante fabbricato in oggetto non presentano parti comuni con altre proprietà, ad eccezione del viale di accesso con le altre abitazioni facenti parte della stessa lottizzazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile oggetto di pignoramento, dalle ricerche effettuate presso il Comune di Valmontone, lo scrivente ha potuto accertare che non esistono diritti demaniali, o di inalienabilità, non si rileva l'esistenza di servitù, censo ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sulla base degli accertamenti visivi, e di alcuni atti rintracciati presso il Comune di Valmontone (All. n. 3), risulta che il fabbricato residenziale, inserito nel pignoramento, presenta le seguenti caratteristiche strutturali:
Fondazione: costituita da travi lenticolari o rovesce in cemento armato
Struttura portante: ossatura in muratura;
Tamponature: muri esterni in elevazione realizzati a con blocchetti di tufo; I muri divisori sono realizzati in mattoni forati. Sia internamente che esternamente le murature sono rifinite con intonaco civile.
Solai: del tipo misto in laterizio e c.a
Copertura: a tetto a due falde, con pignatte e travetti e cordoli in c.a. e sovrastanti tegole in cotto.
Il portico: coperto con tetto in legno a due falde, con sovrastanti tegole, é sorretto da due pilastri in muratura.
Pavimentazione: Salone e camere in cotto francese ceramicato in monocottura policromatica; nei servizi in ceramica smaltata bicottura e la veranda e il balcone con ceramica smaltata, monocottura policroma nuvolata.
Altezza media interna utile: h. 2.90 ml. Pareti interne: rifinite ad intonaco civile, trattate in tinta lavabile policromatica e in tinta a tempera per i soffitti e le pareti dei servizi.
Pareti esterne, trattati con tinteggiatura a quarzo.
Portoncino di ingresso: in noce satinato e blindato.
Le porte interne: in noce satinato, con ferramenta in ottone.
Infissi esterni: in metallo trattati con vernice a fuoco, mentre gli infissi interni sono in alluminio rivestiti con materiale simil legno.
Impianto elettrico: del tipo a norma C.E.I.
Impianto fognario: con presenza di linea per lo scarico delle acque piovane ed una linea per le acque luride, con allaccio alla fossa biologica alloggiata nella corte esclusiva.
Impianto di riscaldamento: con caldaia a gas ed elementi in alluminio tinteggiato bianco.
Area esterna: di proprietà esclusiva, ben delimitata da recinzione in stile con la costruzione, composta di area verde e viali e corte pavimentati. Nel caso specifico, e poiché il fabbricato al momento non è regolarizzabile e dovrà essere demolito, per il terreno (costituito dalla corte esclusiva e dall'area di sedime della costruzione ivi presente) si riportano le seguenti caratteristiche morfologiche:
- giacitura: leggermente scosceso;
- Coltura: incolto;
- Tipo di impianto: non presente;
- Tipologia di terreno: pozzolanico rosso;
- Altezza s.l.m.: 323 ml.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto oggetto del pignoramento è occupato dall'Esecutato che abita l'appartamento con la propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **25/06/1992** al **29/12/2003**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Dott. GRECO Renato	25/06/1992	26462	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		la Conservatoria dei RR.II. di Velletri	10/07/1992	3881	2591
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/12/2003** al **13/04/2005**	**** Omissis ****	**Successione Testamentaria**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Dott. GIORGI	07/04/2004	87056	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	15/07/2016	3491	2531
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **13/04/2005** al **27/09/2005**	**** Omissis ****	**Atto di Donazione Accettata**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Dott. JANNITTI PIROMALLO Rodolfo	13/04/2005	90364	20186
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	27/04/2005	2388	1584
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **27/09/2005** al **19/12/2007**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Dott. JANNITTI PIROMALLO Rodolfo	27/09/2005	91229	20541
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	10/10/2005	5751	3597
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/12/2007** al **06/05/2024**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Dott. JANNITTI PIROMALLO Rodolfo	19/12/2007	95062	22384
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	28/12/2007	8657	4984
		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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che la Successione Testamentaria di **** Omissis **** è stata:
- registrata presso l'Agenzia delle Entrate il 22/03/2004 con il n. 37 vol. 517, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri in data 13/05/2004 al n. 1709 di formalità;
- ripresentata e registrata il 20/04/2004 con il n. 13 vol. 518, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri in data 03/11/2008 al n. 3976 di formalità;
- ripresentata e registrata il 20/04/2016 con il n. 321 vol. 9990, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri in data 15/07/2016 al n. 2531 di formalità.

Infine dalle ultime ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri, non si evincono altri atti successivi alla trascrizione del pignoramento del 16/05/2024 al n. 1828 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servi aggiornate al 23/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
  Iscritto a all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 28/12/2007
  Reg. gen. 8658 - Reg. part. 2577
  Quota: 1/1
  Importo: € 165.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 82.500,00
  Rogante: Notaio Dott. Jannitti Piromallo Rodolfo
  Data: 19/12/2007
  N° repertorio: 95063
  N° raccolta: 22385

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
  Trascritto a all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobiliare di Velletri il 19/05/2003
Reg. gen. 2478 - Reg. part. 1784
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Atto di Pignoramento**
  Trascritto a all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 06/05/2024
  Reg. gen. 2423 - Reg. part. 1828
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Si precisa che dalle ultime ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri, non si evincono altri atti successivi alla trascrizione del pignoramento del 06/05/2024 al n. 1828 di formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

La cartografia rinvenuta sul sito predisposto dall'Ufficio Tecnico di Valmontone è emerso che il fabbricato di appartenenza dell'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva, è stato edificato su area che il vigente P.R.G.., adottato con Delibera della G.R.del Lazio n. 5806 del 23/10/1980, indica come "Zona Agricola – Sottozona "E2"", regolata dall'art. 24 delle N.T.A. secondo le seguenti indicazioni:
Sottozona E2
Comprende tutto il territorio comunale in cui si esercita l'attività agricola con l'esclusione delle aree a bosco.
Indice di fabbricabilità fondiaria massima: If = 0,03 mc/mq ai sensi del D.M. 2 Aprile 1968 n°1444. Tale indice riguarda soprattutto le abitazioni.
Per le sole attività destinate specificatamente e inequivocabilmente alla conduzione del fondo è concessa un'ulteriore cubatura determinata dall'indice fondiario: If = 0,04 mc/mq. L'altezza massima consentita è di ml. 7,50 fuori terra. Fanno eccezione a questo limite le apparecchiature speciali per la conduzione del fondo (Silos, elevatori, ecc.).
Il lotto minimo edificabile è di mq. 10.000, per i distacchi valgono le già citate norme di carattere generale. Distanza dei fabbricati dai confini e dalle strade mt. 7,50 salvo che per gli allevamenti di suini e polli che, per ragioni squisitamente igienico sanitarie, dovranno rispettare un minimo di mt. 15,00 dai confini, fermo restando per le distanze dalle strade quanto disposto dal D.I. n°1404 del 1° Aprile 1968.
Non si richiede il lotto minimo limitatamente alla edificazione di piccole costruzioni indispensabili per le attività agricole (tinelli, rimesse di attrezzi, pollai, ecc.) sempre che tali costruzioni assorbano solo il 50% dell'indice fondiario fissato in 0,04 mc/mq per gli annessi agricoli e la dimensione del lotto non risulti, comunque, inferiore ai mq. 2.000.
Ai fini di un eventuale frazionamento della proprietà agricola, il lotto minimo rimane stabilito nella misura di mq. 10.000.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Poiché il pignoramento promosso nei confronti del Sig. **** Omissis **** è inerente ad una "abitazione indipendente ... composta di soggiorno pranzo con angolo cottura, ... con annessa circostante area adibita a corte" .... si è ritenuto di dover accertare la regolarità urbanistica del fabbricato pignorato.
Presso l'U.T.C. di Valmontone è stata rinvenuta la seguente documentazione significativa (in All. n. 3):
- 1. Domanda di Sanatoria presentata dal Sig. **** Omissis **** al Comune di Valmontone, con protocollo n. 0024519 del 2/12/2004, relativa alla costruzione di un fabbricato ad uso abitazione (P.T.) e portico "ultimato il 28/02/2003", sito in Via Colle Ventrano s.n.c., ed edificato su terreno distinto al Catasto Terreni con il numero di mappa 478/b del Fg. 5.
- 2 Dichiarazione del Sig. **** Omissis ****, resa in data 28/11/2004 ai sensi della Legge n. 15/1968, art. 4, con cui dichiara, tra l'altro, la volumetria dell'immobile (mc. 290.00), la data di ultimazione del manufatto abusivo (prima del 31/03/2003) ed allegava alcune foto della costruzione ove si evince che lo stato dei lavori era ancora "al grezzo".
- 3 Comunicazione prot. n. 18104 del 3/07/2019 del Responsabile del Servizio 3.2, Arch. Ermanno Milana, con cui si comunicavano, ai sensi dell'art. 10 bis della Legge n. 241/90 e dopo gli opportuni accertamenti, i "motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di condono" presentata dal Sig. **** Omissis **** e si preannunciava il conseguente diniego al rilascio del richiesto permesso di costruire, in quanto l'istanza di condono era da ritenersi "infedele".
- 4 Successivamente, con comunicazione prot. 24569 del 6/10/2021, avente ad oggetto il "provvedimento di diniego all'accoglimento dell'istanza" di condono, prot. n. 24519/2004, veniva disposto il rigetto della predetta istanza di condono riservandosi, l'Ufficio, di adottare gli eventuali provvedimenti sanzionatori di cui al Titolo IV del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.
- 5 Su specifica richiesta dell'Esperto all'U.T.C. di Valmontone, inviata a mezzo pec per avere copia del provvedimento di diniego definitivo e/o dell'eventuale Ordinanza di demolizione, il predetto Ufficio inviava la sola copia della comunicazione (prot. n. 19571, di "avvio del provvedimento volto alla reiezione della domanda di condono" presentata dal Sig. **** Omissis ****.
Pertanto, si può asserire che l'immobile identificato con la p.lla n. 524 del Fg. 5 del Comune di Valmontone, è stato edificato in assenza di autorizzazione edilizia in quanto la domanda di condono è ritenuta, dal competente U.T.C. non accettabile, per cui l'immobile de quo è, al momento, non regolarizzabile e non commerciabile.

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.

Sul terreno identificato al Comune di Valmontone con particella n. 524 del Fg. 5, risulta edificata una abitazione senza alcuna autorizzazione edilizia, e non sanabile, registrata al N.C.E.U. con la particella n. 523 del Fg. 5.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il lotto di vendita è costituito da un appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato abitativo e facente parte di una zona residenziale in cui non risulta costituito alcun Condominio e le sole spese dichiarate, e per ora divise in parti uguali, riguardano la manutenzione della strada di accesso alle varie proprietà.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle Ventrano, n. 49/L , piano T
  Quota pari alla piena proprietà di un terreno con sovrastante fabbricato residenziale, costituente una unità abitativa costruita senza titolo edilizio, ad un solo piano fuori terra, con circostante corte esclusiva e sito nel Comune di Valmontone, (RM) in Via Colle Ventrano n. 49/L(e non 49/G) , di proprietà del Sig. **** Omissis ****. Il lotto di cui trattasi è ubicato in un'area extra urbana del Comune di Valmontone, denominata "Colle Ventrano", la quale risulta priva di servizi in quanto ricade in una zona di lottizzazione periferica, distante circa 2 km dal Centro Storico, 3 km dalla Stazione Ferroviaria e 4 km dal Casello Autostradale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 523, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 523, Qualità Ente Urbano - Fg. 5, Part. 524, Qualità Seminativo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: -€ 20.000,00
  Pur se il pignoramento promosso nei confronti del Sig. **** Omissis **** è inerente ad una “abitazione indipendente sviluppatesi al solo piano terra, composta di soggiorno pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, due bagni, cabina armadio e portico, con annessa circostante area adibita a corte” … tutto riportato al Catasto di Valmontone con i seguenti dati (ALL. N. 2):
  - l’abitazione”, è riportata al N.C.E.U. con la particella n. 523, del Foglio 5;
  - la corte è riportata al C.T. con la particella 524 del fg. 5, mq. 439” la corte annessa e pertinente all’abitazione,
  nella stima che segue è stato valutato soltanto il valore del terreno in quanto, come già riportato, il fabbricato ivi presente è da ritenersi costruito in assenza di autorizzazioni, e non sanabile.
  Pertanto al valore intrinseco del terreno dovranno essere detratte le spese del ripristino dei luoghi, e quindi le spese di demolizione della costruzione ivi presente.
  Per l'abitazione abusiva, e non sanabile, verrà calcolato il suo Valore d'Uso
  La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un procedimento comparativo di stima sintetica, adottando come parametro tecnico la superficie del terreno.
  Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato del lotto di terreno oggetto della stima attraverso la comparazione con altri terreni aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti. I prezzi di raffronto del terreno non potranno essere riferiti ad un parametro unitario in quanto, nel caso specifico, il predetto parametro unitario non può essere individuato dal valore €/Ha riportato nei Valori Agricoli Medi della Regione . Di conseguenza, allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario degli appezzamenti comparabili al fondo oggetto di stima, sono state effettuate indagini presso tre importanti Agenzie Immobiliari della zona di Valmontone, come la Immobiliare Atena, la Santacroce Immobiliare e Tecnocasa – Valmontone – Mediazioni S.R.L..
  Per l’esatta valutazione si è posta particolare attenzione alle seguenti peculiarità:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ai prezzi di mercato correnti riscontrati nelle suddette Agenzie ;
- all'andamento del mercato immobiliare, si evince una moderata esistenza del flusso di vendite in generale, e nel caso specifico un interesse statico all'acquisto di terreni simili e, per ora, difficilmente edificabili;
- alla presenza di eventuali limitazioni presenti;
- alla zona di ubicazione nel territorio comunale;
- alla disponibilità non immediata per l'eventuale Aggiudicatario, ed anche alla circostanza di un eventuale ordinanza di demolizione del fabbricato con conseguenti spese e tempi di attesa.

Dai dati acquisiti dalle predette Agenzie Immobiliari di zona, sono emersi i seguenti valori:

AGENZIE IMMOBILIARI -Immobiliare Atena - Santacroce Immobiliare - Tecnocasa – Valmontone – MediazioniPREZZI DI

AFFITTO €/mq. - 5,50/6,30 - 5,30/6,00 - 5,50/6,30

Pertanto si è assunto come il più probabile valore di mercato unitario, per l'affitto, l'importo pari ad €/mq 5,80.
Nel caso specifico si ha:

mq. 543 x 5,80 €/mq = €. 3.149,40.

A tale cifra dovrà essere decurtato il prezzo per demolizione dell'abitazione abusiva, e del successivo smaltimento dei materiali di risulta, trasporto e conferimento presso discarica autorizzata, messa in ripristino dello stato dei luoghi che è stato calcolato attraverso un procedimento forfettario, dal quale è risultata la somma di €/mc 75,00. Per cui, poiché il fabbricato da demolire ha una cubatura di circa 290,00 mc., il valore del terreno assumerà un valore negativo
che risulta pari a:

€. 3.149,40 – (290,00 mc X 75,00 €/mc) = € (3.149,40 – 21.750,00) = - 18.600,06.

A tale cifra vanno ulteriormente aggiunte le spese tecnico-amministrative e di segreteria per l'autorizzazione alla demolizione, che si indicano (forfettariamente) in €. 1.600,00.

Per cui il valore del terreno (negativo), al netto delle spese per il ripristino dello stato dei luoghi, ante costruzione dell'abitazione ivi presene, si assume pari a: - €. 20.000,00.
ne del fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE D'USO
Il fabbricato inserito nell'atto di pignoramento, come descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione.
In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un decennio.
PARAMETRI CONSIDERATI:
-Unità abitativa in villino sitoa Valmontone (RM) in Via Colle Ventrano n. 49/L;
-Dati Catastali: Fg. 5, p.lla n. 523, Cat. A/7, Cl. 1, Vani 5,5 Rendita €. 511,29;
-Totale Sup. Conv. Lorda: mq. 105,16; Totale Sup. Netta: 93, 60;
-Corte Esclusiva: Fg. 5, p.lla n. 524, seminativo 4; Sup. 439 mq., R.D. €. 1,25; R.A. €. 1,70.
Per la determinazione del valore locativo dell'immobile in oggetto, si sono prese in considerazione le indicazioni delle Agenzie Immobiliari operanti nel territorio di Valmontone, quali: Immobiliare Atena, la Santacroce Immobiliare e Tecnocasa – Valmontone – Mediazioni S.R.L, nonché la proposta pubblicata nel 2012 dalla stessa Immobiliare Atena e le Quotazioni O.M.I. del listino ufficiale 1° semestre 2024 per le Zona Periferica di Colle Ventrano che riportava, in sintonia con quanto accertato presso le Agenzie Immobiliari consultante, valori per gli affitti oscillanti tra 4,8 e 7,0 €/mq (in Allegato).
In conclusione, per l'immobile in oggetto, ed in base alle sue buone condizioni di manutenzione ed uso, si è potuto stabilire una rendita mensile lorda di €. 600,00, pari ad un canone lordo annuo di €.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7.200,00.
Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (manutenzione, assicurazione, oneri fiscali, ecc. ...) , analiticamente tradotte in una percentuale riconducibile al 33% del reddito lordo, ne consegue che il reddito annuo netto, per l'immobile de quo, corrisponde ad €. 4.824,00.
Pertanto, utilizzando la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

Af = a (q alla n -1)/r
Dove:
- Af: il valore finale del bene
- a: il reddito netto annuo: €. 4.824,00
- q: il montante unitario: 1,05
- n: le annualità: 10
- r: il saggio di capitalizzazione: 0,05

Possiamo ora sostituire i valori nella precedente formula:
Af = a (q alla n -1)/r
Ar = 4.824,00 (1,05 alla 10^ – 1) / 0,05 = 4.824,00 x 0.628894/ 0.05 = 63.955,56 €
In conclusione si stima il più probabile Valore d'Uso che ascende, arrotondato per eccesso, ad € 64.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Valmontone (RM) - Via Colle Ventrano, n. 49/L , piano T	127,11 mq	5,80 €/mq	€ 3.149,40	100,00%	-€ 20.000,00
				Valore di stima:	-€ 20.000,00

Valore di stima: -€ 20.000,00

Valore finale di stima: **€ 64.000,00**

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 11/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.: Mammucari Vincenzo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - PLANIMETRIA DEL RILIEVO
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE DEL COMUNE
- ✓ N° 4 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO
- ✓ N° 5 Altri allegati - VALUTAZIONI OMI
- ✓ N° 6 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 7 Altri allegati - ATTO DI PROPRIETA'

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle Ventrano, n. 49/L , con sovrastante fabbricato abusivo, ad un piano fuori terra.

  Quota pari alla piena proprietà di un terreno con sovrastante fabbricato residenziale, costituente una unità abitativa costruita senza titolo edilizio, ad un solo piano fuori terra, con circostante corte esclusiva e sito nel Comune di Valmontone, (RM) in Via Colle Ventrano n. 49/L(e non 49/G) , di proprietà del Sig. **** Omissis ****. Il lotto di cui trattasi è ubicato in un'area extra urbana del Comune di Valmontone, denominata "Colle Ventrano", la quale risulta priva di servizi in quanto ricade in una zona di lottizzazione periferica, distante circa 2 km dal Centro Storico, 3 km dalla Stazione Ferroviaria e 4 km dal Casello Autostradale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 523, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 523, Qualità Ente Urbano - Fg. 5, Part. 524, Qualità Seminativo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La cartografia rinvenuta sul sito predisposto dall'Ufficio Tecnico di Valmontone è emerso che il fabbricato di appartenenza dell'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva, è stato edificato su area che il vigente P.R.G.., adottato con Delibera della G.R.del Lazio n. 5806 del 23/10/1980, indica come "Zona Agricola – Sottozona "E2"", regolata dall'art. 24 delle N.T.A. secondo le seguenti indicazioni: Sottozona E2 Comprende tutto il territorio comunale in cui si esercita l'attività agricola con l'esclusione delle aree a bosco. Indice di fabbricabilità fondiaria massima: If = 0,03 mc/mq ai sensi del D.M. 2 Aprile 1968 n°1444. Tale indice riguarda soprattutto le abitazioni. Per le sole attività destinate specificatamente e inequivocabilmente alla conduzione del fondo è concessa un'ulteriore cubatura determinata dall'indice fondiario: If = 0,04 mc/mq. L'altezza massima consentita è di ml. 7,50 fuori terra. Fanno eccezione a questo limite le apparecchiature speciali per la conduzione del fondo (Silos, elevatori, ecc.). Il lotto minimo edificabile è di mq. 10.000, per i distacchi valgono le già citate norme di carattere generale. Distanza dei fabbricati dai confini e dalle strade mt. 7,50 salvo che per gli allevamenti di suini e polli che, per ragioni squisitamente igienico sanitarie, dovranno rispettare un minimo di mt. 15,00 dai confini, fermo restando per le distanze dalle strade quanto disposto dal D.I. n°1404 del 1° Aprile 1968. Non si richiede il lotto minimo limitatamente alla edificazione di piccole costruzioni indispensabili per le attività agricole (tinelli, rimesse di attrezzi, pollai, ecc.) sempre che tali costruzioni assorbano solo il 50% dell'indice fondiario fissato in 0,04 mc/mq per gli annessi agricoli e la dimensione del lotto non risulti, comunque, inferiore ai mq. 2.000. Ai fini di un eventuale frazionamento della proprietà agricola, il lotto minimo rimane stabilito nella misura di mq. 10.000.

Prezzo base d'asta: **€ 64.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.000,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Valmontone (RM) - Via Colle Ventrano, n. 49/L , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno (mq. 439) con sovrastante edificio abusivo e non sanabile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 523, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 523, Qualità Ente Urbano - Fg. 5, Part. 524, Qualità Seminativo	**Superficie convenzionale**	127,11 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del fabbricato è buono; il piazzale antistante è rifinito con bullettonato di porfido mentre ai lati del fabbricato si ha la presenza di un prato discretamente mantenuto. Solo la zona retrostante, in prossimità del confine verso nord/est, appare un po' trascurata e lasciata crescere spontaneamente. Il terreno è recintato con un basso muretto e sovrastante ringhiera in ferro.		
Descrizione:	Quota pari alla piena proprietà di un terreno (mq. 439) con sovrastante fabbricato residenziale (105 mq. circa), costituente una unità abitativa costruita senza titolo edilizio, ad un solo piano fuori terra, con circostante corte esclusiva e sito nel Comune di Valmontone, (RM) in Via Colle Ventrano n. 49/L(e non 49/G) , di proprietà del Sig. **** Omissis ****. Il lotto di cui trattasi è ubicato in un'area extra urbana del Comune di Valmontone, denominata "Colle Ventrano", la quale risulta priva di servizi in quanto ricade in una zona di lottizzazione periferica, distante circa 2 km dal Centro Storico, 3 km dalla Stazione Ferroviaria e 4 km dal Casello Autostradale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il lotto oggetto del pignoramento è occupato dall'Esecutato che abita l'appartamento con la propria famiglia.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
  Iscritto a all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 28/12/2007
  Reg. gen. 8658 - Reg. part. 2577
  Quota: 1/1
  Importo: € 165.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 82.500,00
  Rogante: Notaio Dott. Jannitti Piromallo Rodolfo
  Data: 19/12/2007
  N° repertorio: 95063
  N° raccolta: 22385
- **Atto di Pignoramento**
  Trascritto a all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 06/05/2024
  Reg. gen. 2423 - Reg. part. 1828
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009