
TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE E E. I I .

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Donna Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 373/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare.....	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico.....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 373/2018 del R.G.E	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.000,00	15



INCARICO

In data 06/11/2018, il sottoscritto Ing. Di Donna Michele , con studio in Via Angelo Poliziano , 32 - 00042 - Anzio (RM), email micheledidonna56@gmail.com e pec. m.didonna@pec.ording.roma.it e tel. 06 9873937, Fax 06 9873937, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/11/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **BeneN° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via della Torre n° 15 ex n° 26 , Piano Secondo

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è collocata nel Comune di Velletri , Via della Torre n° 15 ex n° 26 , al secondo piano dell'edificio che si articola su tre piani ed è in aderenza con altri fabbricati.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **BeneN° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via della Torre n° 26 , Piano Secondo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il certificato notarile sostitutivo è stato sottoscritto in data 20 dicembre 2017 dal Notaio **** Omissis **** ed è stato depositato nei termini previsti.

La relazione preliminare è stata redatta dall'Avv. **** Omissis ****.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà1/2)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

L'unità immobiliare confina con Via della Torre , con vano scala, unità immobiliare al piano secondo (sub 6) , salvo altri.


CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,72 mq	78,00 mq	0.85	66.30 mq	3,40 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				66.30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66.30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal impianto meccanografico del 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati M.U. , Part. 1181, Sub. 5 Categoria A/5 Cl.2, Cons. 4,5 vani Piano Secondo
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati M.U. , Part. 1181, Sub. 5 Categoria A/5 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 78 mq; totale escluse aree scoperte: 78 Rendita € 153.39 Piano Secondo

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.





DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	1181	5		A/5	2	4,5 vani	Totale: 78 mq; totale escluse aree scoperte: 78	153,39	Secondo	

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
MU	1181				ENTE URBANO					

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto, dopo aver confrontato i dati catastali contenuti nell'atto giudiziario di pignoramento relativi al bene in oggetto della presente procedura esecutiva con i dati scaturiti dalla visura catastale effettuata, non rileva difformità tali da pregiudicare l'individuazione univoca del bene.

Dalle visure effettuate il sottoscritto ha verificato quanto segue:

- la planimetria del bene risulta agli atti del catasto;
- i dati identificativi relativi all'immobile in oggetto corrispondono con quanto risulta in catasto;
- la planimetria depositata al catasto, è sostanzialmente conforme con quanto rappresentato nell'ultimo titolo abilitativo rinvenuto (a meno di alcune tramezzature interne e dello spostamento della cucina, non censito).

PRECISAZIONI

Vi è congruenza tra l'esecutato ed il soggetto titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento. La documentazione in atti è completa ai sensi di quanto previsto dall'art. 567, 2° comma del c.p.c.

PATTI

L'immobile alla data del sopralluogo, effettuato il 27/01/2019, era occupato dalla Sig.r **** Omissis **** e della Sig.ra ****, eseguita, che hanno consentito l'ingresso ed assistito alle operazioni peritali di rilievo metrico e fotografico.

Non risultano patti sanciti sull'immobile pignorato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo, effettuato il 27/01/2019, si presentava in buone condizioni di manutenzione.

Gli impianti, privi di dichiarazioni di conformità, sono funzionanti.

I soffitti dell'immobile, con copertura piana a terrazzo, non presentavano segni di infiltrazione e/o condensa specie nel bagno e nella cucina.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un edificio a tre piani fuori terra, composto da sole sei unità immobiliari.

Non sono state esibite tabelle millesimali.

Tra le proprietà e l'uso comune delle cose indivise dell'immobile condominiale, vi è sicuramente la scala interna, l'androne d'ingresso rispetto alla strada comunale .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

Il fabbricato in cui si trova l'immobile pignorato - realizzato negli anni '30/40 - è costituito da n° 6 unità immobiliari adibite ad abitazioni di tipo civile, sulla pubblica via (via della Torre).

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche:

- strutture verticali in muratura portante (pietrame);
- solaio di copertura piano latero - cementizio (con rifinitura d'intonaco nell'intradosso dell'appartamento pignorato);
- pareti esterne con intonaco tinteggiato;
- scala condominiale con gradini e sottogradini rivestiti in travertino.

APPARTAMENTO

L'appartamento si presenta in uno stato di conservazione buono ed ha le seguenti caratteristiche:

- esposizione verso Nord, Sud ed Est;
- altezza interna utile pari a 3,40 metri;
- pareti interne in laterizio;
- pavimentazione in ceramica ;
- soglie finestre e parapetti esterni in lastre di travertino;
- rivestimenti con intonaco tinteggiato, di ceramica nei servizi;
- infissi esterni costituiti da finestre in legno e vetro singolo con persiane in legno;
- porte interne tamburate in legno;
- impianto elettrico non a norma, idraulico, citofonico



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data del sopralluogo, effettuato il 27/01/2018 era occupato dalla Sig.r **** Omissis **** e Sig.ra *****, esegutati, che ha consentito l'ingresso ed assistito alle operazioni peritali di rilievo metrico e fotografico.

PROVENIENZE VENTENNA LI

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 del Territorio di Roma 2 aggiornate al 07/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 01/04/2010
Reg. gen. 2253 - Reg. part. 667
Importo: € 90.00,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 11/06/2018
Reg. gen. 3399 - Reg. part. 2514
favore di **** Omissis **** Contro
**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG del Comune di Velletri, l'immobile pignorato, distinto nel Foglio MU Particella 1181 della Mappa censuaria del Comune di Velletri, ricade nella "Zona A" centro storico. Per esso valgono quindi le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. ed il regolamento edilizio comunale.

Il lotto ricade inoltre anche all'interno del PTRP (Piano Territoriale Paesistico Regionale), con conseguente Vincolo Paesistico ex Legge 1497/39. Ai sensi delle relative norme tecniche approvate con Delibera di Giunta Regionale n. 4480 del 30/07/99, il lotto in esame ricade all'interno dell'ambito territoriale PTP n. 9 - CASTELLI ROMANI nella "Zona 2 - Aree edificate sature e di completamento".

Il PTP menzionato è costituito:

- a) dalle norme tecniche come modificate ed integrate dalle norme di tutela previste dalle ll.rr.24 e 25/98 e 7 giugno 1999 n. 6.
- b) dagli elaborati grafici di cui alla l.r. 24/98:
 - 1) le tavole in scala 1:25.000 E/1 (cinque tavole) a carattere analitico e ricognitivo contenenti la graficizzazione dei vincoli di cui alle leggi 1497/39 e 431/85;
 - 2) le tavole in scala 1:25.000 E/3 (cinque tavole), contenenti le classificazioni ai fini della tutela dei sistemi territoriali di interesse paesaggistico;
 - 3) le tavole in scala 1:10.000 E/4 (sedici tavole) di dettaglio del Piano Paesistico Comune per Comune.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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.

La disposizione attuale dell'immobile è conforme sia alla planimetria catastale poichè, nell'archivio del Comune di Velletri, non è stato possibile reperire la licenza edilizia, ma dalla visura catastale e dalla planimetria in atti all'Agenzia del Territorio, risulta che l'immobile è stato accatastato in data 08/12/1939 con scheda n. 8861119 alla ditta Stella Giovanni di Silvio. Le difformità riscontrate dal sopralluogo del 27/01/2019 riguardano la realizzazione di un piccolo w.c. e lo spostamento in una camera della cucina non rappresentato negli atti citati.

Le difformità suindicate, in previsione di una vendita dell'immobile, possono essere facilmente regolarizzate mediante una Cila in sanatoria, ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, i cui oneri non incidono in modo significativo sulla stima dell'immobile stesso.

L'Attestato di Prestazione Energetica non è stato prodotto dallo scrivente poichè non sono stati reperiti presso l'unità abitativa in esame il libretto di impianto ed i relativi attestati di manutenzione.

VINCOLI OD ONERI CON DOMINIALI

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

Da quanto appreso non esiste un Amministratore di Condominio, nè un Condominio costituito.

Considerato quanto sopra, pertanto, non è stato possibile determinare se esistano eventuali oneri condominiali insoluti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via della Torre n° 15 , Piano Secondo
Identificato al catasto Fabbricati – MU Part. 1181 , Sub. 5 , Categoria A/5
al catasto Terreni - MU, Part. 1181, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 65.000,00

E' stato utilizzato il procedimento del Market Comparison Approach, detto sinteticamente M.C.A., che rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari (almeno tre casi di confronto). Perché la stima effettuata con il M.C.A. sia attendibile risulta di estrema importanza la cura e l'attenzione con cui il perito sceglie i dati per effettuare la comparazione.

Il MCA stima i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un'indicazione del mercato. Sono state seguite le principali fasi del MCA:

- 1) di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato l'analisi dell'immobile da valutare;

- 2) la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante foto, ecc.);
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi marginali o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione;
- 7) la sintesi valutativa.



La fase più delicata per poter eseguire una stima con il MCA è la scelta degli immobili utilizzati per la successiva comparazione che prendono il nome di comparabili; essi devono ricadere nel medesimo segmento di mercato.

Nel caso in esame ho proceduto preliminarmente ad individuare la zona in cui è ubicato l'edificio da stimare ed i limiti della zona nella quale si trovano unità immobiliari con caratteristiche omogenee e, nell'ambito dello stesso foglio catastale a quello in cui si trova l'immobile in esame, ho definito le unità aventi la stessa categoria catastale di quello in esame. In seconda analisi ho selezionato solo gli immobili con una rendita catastale simile a quella dell'unità immobiliare pignorata nell'ambito di una zona estesa sino a 700 metri di distanza dall'oggetto della valutazione, con l'ausilio dell'indirizzo come ulteriore indizio. Attraverso il SIT della provincia di Roma ho individuato fisicamente gli immobili di confronto e li ho comparati con quello in esame: ho ottenuto così un campione di alcuni possibili comparabili.

A questo punto ho trovato le trascrizioni operate negli ultimi quattro mesi per i comparabili suddetti passando alle ispezioni ipotecarie; da tale ulteriore scrematura sono passato poi all'analisi dei soli atti di compravendita.

Individuati gli atti di compravendita presentati per via telematica (in sperimentazione dall'ottobre 2012) ho visualizzato i titoli ed ho stampato l'atto, con gli allegati (tra cui le planimetrie catastali). In tal modo ho potuto procedere alla rilevazione del prezzo di vendita e dei dati metrici dalla planimetria, così come altre caratteristiche (numero di servizi igienici, pertinenze, ecc.) ed all'individuazione dello stato di manutenzione del bene, in base agli interventi edilizi subiti dal bene elencati nell'atto, e della classe energetica del bene di riferimento.

Tabella di valutazione

Nella tabella di valutazione indicata di seguito ho ricavato i prezzi corretti degli immobili di confronto in base ai prezzi marginali calcolati.

Per ogni caratteristica ho sottratto alla quantità dell'immobile da valutare la quantità dell'immobile di confronto, moltiplicando per il prezzo marginale:

Caratteristica [€] = (Subjet-Comparabile) * prezzo marginale acronimo

p.e. Superficie [€] = (sup. sujet - sup. comparabile) * p (SUP)

Il prezzo corretto è stato ricavato dal prezzo dell'immobile comparabile detraendo i prezzi marginali calcolati.

Test di verifica

Un test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta D_m che è data da:

$$D = (P_{max} - P_{min} / P_{min}) * 100 < 5\% \text{ (ottimo se } < 3\%)$$

Nella presente valutazione, visto che la divergenza è pari a circa il 4,46%, il test è superato ed ho ricavato il valore di stima dell'immobile, rappresentato dalla media dei prezzi corretti.

Vuol dire che sono stati scelti tre buoni comparabili che rappresentano il segmento di mercato di cui fa parte il nostro immobile da stimare.



Il valore del prezzo di vendita, secondo questo metodo di stima, può quindi arrotondarsi a € 68.000,00 (euro SESSANTOTTO/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Velletri (RM) - Via della Torre n° 26, piano Secondo	66.30mq	1020,00 €/mq	€ 67.626,00	100,00	€ 67.626,00
				Valore di stima:	€ 67.626,00

Valore di stima: € 67.626,00

Deprezzamento € 3.000,00

Valore finale di stima: € 65.000,00

Il deprezzamento indicato tiene conto degli oneri di regolarizzazione urbanistica sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. (REALIZZAZIONE TRAMEZZI ,PICCO W.C E RIP. E SPOSTAMENTO CUNCINA IN UNA STANZA).

Tali oneri ammontano, tenuto conto dei costi di sanatoria, degli oneri professionali e delle sanzioni amministrative, ad almeno € 3.000,00, determinando in tal modo un valore finale di stima dell'immobile, arrotondato in difetto, di € 65.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.

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.

Anzio lì 23/05/2019

L' Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Michele Di Donna

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI



N° 1 Visure e schede catastali - Allegato B

N° 1 Estratti di mappa - Allegato C

N° 1 Altri allegati - Allegato D - Verbale di accesso

N° 10 Foto - Allegato E - Fotografie del bene pignorato

N° 1 Altri allegati - Allegato F - Rilievo dello stato di fatto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via della Torre n° 26, piano secondo. L'unità immobiliare è collocata nel Comune di Velletri, Via della Torre n° 26, al primo secondo dell'edificio che si articola su due piani ed è in aderenza con altri fabbricati. Identificato al catasto Fabbricati – MU , Part. 1181 , Sub. 5 , Categoria A/5 ,al catasto Terreni
- MU Part.1181 Qualità ENTE URBANO
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG del Comune di Velletri , l'immobile pignorato, distinto nel MU Particella 1181 della Mappa censuaria del Comune di Velletri , ricade nella "Zona A" centro storico". Per esso valgono quindi le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. ed il regolamento edilizio comunale. Il lotto ricade inoltre anche all'interno del PTRP (Piano Territoriale Paesistico Regionale), con conseguente Vincolo Paesistico ex Legge 1497/39. Ai sensi delle relative norme tecniche approvate con Delibera di Giunta Regionale n. 4480 del 30/07/99, il lotto in esame ricade all'interno dell'ambito territoriale PTP n. 9 - CASTELLI ROMANI nella "Zona 2 - Aree edificate sature e di completamento". Il PTP menzionato è costituito:
 - a) dalle norme tecniche come modificate ed integrate dalle norme di tutela previste dalle ll.rr.24 e 25/98 e 7 giugno 1999 n. 6.
 - b) dagli elaborati grafici di cui alla l.r. 24/98:
 - 1) le tavole in scala 1:25.000 E/1 (cinque tavole) a carattere analitico e ricognitivo contenenti la graficizzazione dei vincoli di cui alle leggi 1497/39 e 431/85;
 - 2) le tavole in scala 1:25.000 E/3 (cinque tavole), contenenti le classificazioni ai fini della tutela dei sistemi territoriali di interesse paesaggistico;
 - 3) le tavole in scala 1:10.000 E/4 (sedici tavole) di dettaglio del Piano Paesistico Comune per Comune.

Prezzo base d'asta: € 65.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 373/2018 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Velletri (RM) – Via della Torre n° 26, piano secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati – MU, Part. 1181, Sub. 5, Categoria A5 Identificato al catasto Terreni - MU, Part. 1181, Qualità ENTE URBANO	Superficie	66.30 mq

Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo, effettuato il 21 /01/2019 si presentava in buone condizioni di manutenzione. Gli impianti, privi di dichiarazioni di conformità, sono funzionanti. I soffitti dell'immobile, con copertura piana a terrazzo, non presentano qualche segno di infiltrazione e/o condensa
Descrizione:	L'unità immobiliare è collocata nel Comune di Velletri, Via della Torre n° 15, al primo secondo dell'edificio che si articola su due piani .
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile alla data del sopralluogo, effettuato il 21/01/2019, era occupato dal Sig.r **** Omissis, dalla Sig.ra ***** Omissis eseguiti e dai figli minori, che hanno consentito l'ingresso ed assistito alle operazioni peritali di rilievo metrico e fotografico.

