



TRIBUNALE DI VELLETRI



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Evangelisti Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare
152/2024 del R.G.E.

promossa da

Luzzati POP NPL 2021 srl
Codice fiscale: 11912920961
Corso Vittorio Emanuele 24/28
20100 - Milano (MI)



contro



INVIO RELAZIONE ALLE PARTI

- Inviata alla parte creditrice procedente a mezzo pec _____
- Inviata alla parte esecutata a mezzo pec _____

UDIENZA del 03 ottobre 2024



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 152/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 236.595,00	15

INCARICO

In data 14/05/2024, il sottoscritto Arch. Evangelisti Giancarlo, con studio in Via del Comune, 68 - 00049 - Velletri (RM), email giancarloevangelist@tiscali.it, PEC g.evangelisti@pec.archrm.it, Tel. 06 96 48 119, Fax 06 96 48 119, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Contrada Comune Ovest n. 98

DESCRIZIONE

Trattasi di villino unifamiliare, sito in Velletri (RM), con accesso pedonale e carrabile da Via Contrada Comune Ovest n. 98 (in catasto senza numero civico), costituito da due piani in elevazione, piano terra o seminterrato e piano primo o rialzato, e precisamente;

- piano terra composto: da veranda, soggiorno con scala di collegamento al piano superiore, cucina, disimpegno, bagno, stanza e cantina suddivisa in due ambienti;

- piano primo composto: da soggiorno, cucina, tre stanze, disimpegno, due bagni, terrazzo e balcone con una scala esterna che consente l'accesso a detto piano;

Il fabbricato insiste su un terreno (corte esclusiva) sistemato a giardino con varie essenze arboree sul quale sono stati realizzati: il viale di accesso all'immobile e un manufatto (abusivo) adibito a magazzino legnaia.

Dato che questo terreno, riportato in catasto terreni al foglio n. 39 p.lla n. 521, p.lla n. 522, p.lla n. 523, p.lla n. 1456, p.lla n. 1457 e p.lla n. 1458, non è incluso nell'atto di pignoramento della presente procedura, sarà escluso dalla stima e quindi ne consegue che il fabbricato risulterà privo di un accesso diretto e pertanto non sarà possibile accedere nello stesso.

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

Il sottoscritto, tramite Racc. R.R., ha formalmente comunicato alla parte che il giorno 12 giugno 2024 alle ore 16,00 avrebbe eseguito, unitamente al custode Giudiziario, l'accesso presso l'immobile oggetto della procedura.

Il giorno ed ora stabilita presente il figlio della proprietaria si è proceduto alla visita dell'immobile.

Il dettaglio delle operazioni peritali è riportato nel verbale di accesso firmato per conferma dai presenti ed allegato al presente elaborato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Contrada Comune Ovest n. 98

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta poiché dalla relazione notarile non sono stati riportati gli estremi di trascrizione:

- della Domanda Giudiziale n. 2430 del 24/09/2020, derivante dalla revoca Atti Soggetti a Trascrizione, emesso dal Tribunale di Velletri del 30/07/2020 rep. n. 1315;
- della annotazione a trascrizione n. 544 del 10/08/2021, derivante da Inefficacia Parziale a margine della Trascrizione n. 144 del 21/01/2019, emesso dal Tribunale di Velletri del 02/03/2021 rep. n. 708;

Dall'atto di pignoramento e dalla nota di trascrizione la parte eseguita e pertanto debitrice risulta essere: [REDACTED]

TITOLARITÀ

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



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

- [REDACTED]

I dati relativi alla titolarità ed al regime legale dei beni sono stati desunti dalla certificazione presente in atti, dalla relazione preliminare e dai titoli di proprietà, giusto rogito rep. n. 10507/3497 del 5 giugno 1987 del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri e successivo atto di donazione rep. n. 72393/25475 del 17/01/2019 del Notaio Carlo Pennazzi Catalani di Velletri.

CONFINI

Il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva confina con: distacco verso diramazione Via Contrada Comune Ovest, particella n. 1264, particella n. 1351, particella n. 1346, salvi se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,50 mq	131,60 mq	1	131,60 mq	2,95 m	terra
Abitazione	102,00 mq	131,60 mq	1	131,60 mq	2,90 m	primo
Cantina	57,00 mq	66,00 mq	0,20	13,20 mq	2,10 m	terra
Veranda	34,00 mq	38,00 mq	0,30	11,40 mq	2,90 m	terra
Veranda	18,40 mq	21,00 mq	0,45	9,45 mq	2,90 m	primo
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	primo

Terrazza	60,00 mq	60,00 mq	0,15	9,00 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				307,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				307,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti di cui sopra sono stati determinati sulla scorta dei riferimenti standard del Manuale per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pubblicato dall'Agenzia del Territorio, e del D.P.R. n. 138/1998 del 23/03/1998.

In sede di sopralluogo è stato constatato che non c'è corrispondenza tra quanto assentito e lo stato dei luoghi, difatti l'immobile innanzi descritto risulta difforme dal grafico approvato. Le difformità rilevate consistono:

- il piano seminterrato è stato trasformato con cambio della destinazione da garage - rimessa attrezzi agricoli ad uso residenziale, la scala interna di collegamento con il piano superiore è stata spostata rispetto al progetto, il previsto portico è stato ampliato e trasformato in una veranda e sul lato nord è stato realizzato un ampliamento con destinazione cantina;
- il piano primo o rialzato è stato realizzato con una diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto al progetto approvato e costruito un balcone con una scala esterna che consente l'accesso a detto piano.

Le opere interne, anche se non assentite, potranno essere sanate presentando apposita istanza al comune di Velletri ai sensi della vigente normativa (DPR n. 380 del 06/06/2001); mentre l'ampliamento realizzato al piano terra destinato a rimessa attrezzi, pur non rispettando le norme di PRG, probabilmente, qualora sussistano i presupposti di legge, potrà essere sanato ai sensi della legge n. 105/2024.

Quanto sopra riferito meglio si evince dalle planimetrie di rilievo che si allegano.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/06/1993 al 17/01/2019	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1746 Categoria A7 Cl.3ª, Cons. 12 vani Superficie catastale 333 mq Rendita € 1.208,51 Piano T e 1°
Dal 17/01/2019 al 22/05/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1746 Categoria A7 Cl.3ª, Cons. 12 vani Superficie catastale 333 mq Rendita € 1.208,51

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Se-zione	Fo-glio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cate-goria	Classe	Consi-stenza	Super-ficie cata-stale	Rendita	Piano	Graf-fato
	39	1746			A7	3 ^a	12,00 vani	333 mq	1208,51 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Il fabbricato insiste su un terreno (corte esclusiva) riportato in catasto terreni al foglio n. 39 p.lla n 521, p.lla n. 522, p.lla n. 523, p.lla n. 1456, p.lla n. 1457 e p.lla n. 1458 che non è stato incluso nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art. 567 del C.p.c., che risulta incompleta poiché nella relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale non sono stati riportati gli estremi di trascrizione:

- della Domanda Giudiziale n. 2430 del 24/09/2020, derivante dalla revoca Atti Soggetti a Trascrizione, emesso dal Tribunale di Velletri del 30/07/2020 rep. n. 1315;
- della annotazione a trascrizione n. 544 del 10/08/2021, derivante da Inefficacia Parziale a margine della Trascrizione n. 144 del 21/01/2019, emesso dal Tribunale di Velletri del 02/03/2021 rep. n. 708;

Inoltre, il fabbricato insiste su un terreno (corte esclusiva) che non è stato incluso nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione e di manutenzione del compendio immobiliare, come si evince dall'allegata documentazione fotografica, è da ritenersi buono.

PARTI COMUNI

Come riferito dal figlio della proprietaria per il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva non è stato costituito condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione rilevata in sede di accesso e dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Velletri l'immobile non risulta gravato da servitù, livelli e/o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è ubicato in una località periferica del territorio comunale di Velletri, in una zona caratterizzata da insediamenti agricolo-residenziali sprovvista dei principali servizi ed infrastrutture.

Dal punto di vista architettonico il fabbricato che costituisce il compendio oggetto della procedura, presenta un aspetto sobrio tipico dei luoghi.

Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, non sono stati riscontrati vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie.

Lo stato d'uso e di conservazione è da ritenersi buono.

Fondazioni: non ispezionate;

Esposizione: il fabbricato risulta esposto con i prospetti principali in direzione ovest;

Altezza utile interna: ml 2,90;

Strutture verticali: miste in muratura e c.a.;

Solai: in latero cemento;

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate;

Copertura: tetto in latero cemento con manto di tegole;

Le rifiniture si possono riassumere come appresso:

- pavimenti: piastrelle in ceramica nella cucina e nei bagni;
- rivestimenti in ceramica nei bagni e nella cucina;
- infissi: al piano terra in alluminio con doppi vetri e al piano primo in legno ad uno o due battenti, completi di vetri, ferramenta di chiusura, persiane in legno e inferriate;
- bussole in legno complete di ferramenta;
- pareti e soffitti intonacate e tinteggiate;
- apparecchi igienico sanitari in vetrochina completi di rubinetterie d'acciaio;

Impianti:

- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto termico: del tipo autonomo formato da: tubazioni, elementi radianti e caldaia biomassa;
- impianto idrico allacciato all'acquedotto comunale;
- impianto smaltimento acque reflue, come dichiarato dalla parte, risulta allacciato alla fossa Imhoff e sistema di smaltimento per subirrigazione;

Di detti impianti non sono stati rinvenuti i certificati di conformità.

Il terreno circostante è recintato con muri e rete metallica, quello non occupato dal fabbricato è sistemato a giardino con messa a dimora varie essenze arboree e piante ornamentali, sullo stesso è stato realizzato un manufatto abusivo in muratura adibito a deposito/legnaia.

Come sopra evidenziato, per completezza, si torna a precisare che il compendio immobiliare è costituito oltre che dal fabbricato oggetto di stima anche dal circostante terreno (corte esclusiva) sul quale, tra l'altro, è stato realizzato il viale di accesso all'immobile.

Dato che il terreno, riportato in catasto al foglio n. 39 p.lla n 521, p.lla n. 522, p.lla n. 523, p.lla n. 1456, p.lla n. 1457 e p.lla n. 1458 non è incluso nell'atto di pignoramento della presente procedura, ne consegue che il fabbricato risulta privo di un accesso diretto e quindi non sarà possibile accedere nello stesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riscontrato in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta occupata dalla proprietaria e dal figlio convivente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/2019	[REDACTED]	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Pennazzi Catalani	17/01/2019	72393	25475
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	21/01/2019		
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Velletri	21/01/2019				
Dal 05/08/2024 al 17/01/2019	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Siniscalchi Pierpaolo	05/06/1987	10507	3497
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	22/06/1987	2842	1665
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Velletri	22/06/1987	1739			

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Velletri il 22/04/2024

Reg. gen. 2180 - Reg. part. 1639

A favore di Luzzati POP NPL 2021 srl,

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

In seguito ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Velletri, l'area su cui insiste il fabbricato è destinata dal vigente PRG a Zona "L Recupero Urbanistico", inoltre risulta:

- vincolata ai sensi dell'art. 134 lett. a) del D. leg.vo n. 42 del 22/01/2004 e sottoposta alla normativa del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.);
- vincolo sismico ai sensi delle D.G.R. Lazio n. 387/2009 e n. 835/2009;

Dal confronto dei dati urbanistici sopra riportati con lo stato dei luoghi emerge che la potenzialità edificatoria dell'area risulta esaurita in quanto assorbita dai volumi esistenti. Alla luce di quanto sopra riferito sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di restauro conservativo dei volumi esistenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Al fine di verificare ed accertare la regolarità edilizia del fabbricato lo scrivente ha effettuato richiesta di Accesso agli Atti al Comune di Velletri con nota prot. n. 30228 del 24/05/2024.

Presso l'ufficio tecnico comunale ha preso visione del fascicolo edilizio (pratica edilizia n. 6677) ver-tente l'immobile oggetto della procedura e da questo esame è emerso che il compendio immobiliare, costituito da un unico corpo di fabbrica, è stato realizzato sulla scorta della Concessione Edilizia n° 19683 del 18/03/1982 e successiva Concessione Edilizia in Variante in corso d'opera a Sanatoria n. 20782 del 01/06/1987.

Dagli atti dei sopracitati fascicoli edilizi è risultato:

- che l'allora proprietaria, dante causa dell'attuale proprietaria, con comunicazione prot. n. 13222 del 23/04/1981, ha richiesto la Concessione Edilizia per la costruzione di un fabbricato in località c/da Comune sul terreno riportato in catasto al foglio n. 39 p.lle n. 521, 522 e 523.

Dal fascicolo edilizio è stata estratta:

- copia della Concessione edilizia n. 19683 del 18/03/1982;
- copia della nota prot. n. 18923 del 10/06/1985 con la quale sono tati trasmessi nuovi grafici progettuali;
- copia Concessione Edilizia in Variante in corso d'opera a Sanatoria n. 20782 del 01/06/1987;
- copia del grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia in Variante in corso d'opera a Sanatoria n. 20782 del 01/06/1987, esaminato dalla C.E.C. in data 24/06/1985;
- copia della nota della Regione Lazio, Assessorato Tutela Ambientale, prot. n. 7907 assunta al protocollo comunale al n. 9820 del 16/03/1987 relativa al parere favorevole ai sensi dell'art. 32 della legge 28/02/1985 n. 47;
- copia del grafico allegato alla sopracitata nota regionale;

Dall'esame della documentazione presente agli atti non è stato rinvenuto il certificato di collaudo delle opere strutturali, il certificato di agibilità e l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue.

Il confronto dei grafici di progetto con stato dei luoghi è risultato difforme con quanto assentito, poiché:

- il piano seminterrato è stato trasformato con cambio della destinazione da garage - rimessa attrezzi agricoli ad uso residenziale, la scala interna di collegamento con il piano superiore è stata spostata rispetto al progetto, il previsto portico è stato ampliato e trasformato in una veranda e sul lato nord è stato realizzato un ampliamento con destinazione cantina;
- il piano primo o rialzato è stato realizzato con una diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto al progetto approvato e costruito un balcone con una scala esterna che consente l'accesso a detto piano.

Anche se non oggetto della stima si evidenzia che per il manufatto adibito a magazzino-legnaia non sono stati trovati progetti e/o documenti con i quali si sarebbe dovuto richiedere l'autorizzazione edilizia per realizzarlo, quindi lo stesso è da ritenersi abusivo e non sanabile.

Quanto sopra riferito meglio si evince dalla documentazione fotografica e dalle planimetrie di rilievo che si allegano.

Le opere interne non assentite, potranno essere sanate presentando apposita istanza al comune di Velletri ai sensi della vigente normativa (DPR n. 380 del 06/06/2001); mentre l'ampliamento realizzato al piano terra destinato a rimessa attrezzi, pur non rispettando le norme di PRG, probabilmente, qualora sussistano i presupposti di legge, potrà essere sanato ai sensi della legge n. 105/2024.

Conseguentemente lo scrivente, anche sulla scorta di precedenti esperienze professionali, ha determinato forfettariamente in circa € 65.000,00 i costi da sostenere per demolire e/o sanare le opere abusive e la rimessa in pristino dello stato assentito e comprese le spese tecniche occorrenti per richiedere la sanatoria delle opere sanabili.

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.

In merito al certificato energetico dell'immobile si precisa che in sede di sopralluogo lo scrivente ha constatato che la caldaia era sprovvista del libretto di manutenzione pertanto, alla luce delle disposizioni del Giudice e delle vigenti normative, l'attestato delle prestazioni energetiche (APE) dovrà essere predisposto in sede di decreto di trasferimento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come in precedenza riferito per il compendio immobiliare di che trattasi non è costituito condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

• **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Contrada Comune Ovest n. 98

Trattasi di villino unifamiliare, sito in Velletri (RM), con accesso pedonale e carrabile da Via Contrada Comune Ovest n. 98 (in catasto senza numero civico), costituito da due piani in elevazione, piano terra seminterrato per due lati e piano primo o rialzato, e precisamente;

- piano terra composto: da veranda, soggiorno con scala di collegamento al piano superiore, cucina, disimpegno, bagno, stanza e cantina suddivisa in due ambienti;
- piano primo composto: da soggiorno, cucina, tre stanze, disimpegno, due bagni, terrazzo e balcone con una scala esterna che consente l'accesso a detto piano;

Il fabbricato insiste su un terreno (corte esclusiva) sistemato a giardino con varie essenze arboree sul quale sono stati realizzati: il viale di accesso all'immobile e un manufatto (abusivo) adibito a magazzino legnaia. Dato che questo terreno, riportato in catasto terreni al foglio n. 39 p.lla n. 521, p.lla n. 522, p.lla n. 523, p.lla n. 1456, p.lla n. 1457 e p.lla n. 1458, non è incluso nell'atto di pignoramento della presente procedura, sarà escluso dalla stima e quindi ne consegue che il fabbricato risulterà privo di un accesso diretto e pertanto non sarà possibile accedere nello stesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1746, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 301.595,00

Lo scrivente, dopo aver visitato i luoghi, ha effettuato una ricerca sul mercato immobiliare per individuare i comparabili utili per redigere la stima analitica con il metodo MCA, ma la carenza di dati congrui ed attendibili non ha consentito di acquisire elementi validi da utilizzare per questo metodo di stima.

Quindi, ha ritenuto di determinare il più probabile valore di mercato attraverso la stima sintetica per comparazione dei prezzi praticati sul mercato immobiliare di Velletri e, a tal uopo, ha effettuato ricerche per individuare beni simili e/o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di stima.

Tale indagine, consiste nell'acquisire e comparare i prezzi al mq elencati nei Borsini Immobiliari con quelli utilizzati in recenti compravendite avvenute nella zona.

Il confronto delle caratteristiche distintive (intrinseche ed estrinseche), dello stato di conservazione e del grado di rifinitura dell'immobile con quelle di altri immobili simili, consente di ricavare un prezzo medio unitario che, opportunamente ragguagliato, sarà applicato alla sua superficie in modo da determinare il più probabile valore di mercato che lo stesso immobile avrebbe assunto in regime di libera contrattazione.

Considerata la zona ove è ubicato, le vie di comunicazione e la facilità o meno per raggiungerlo, lo stato di manutenzione e di conservazione, la sussistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive e passive, nonché i suoi dati metrici e la situazione di mercato, viste le quotazioni del mercato immobiliare

di Velletri (zona omogenea suburbana E1), che si aggirano mediamente in €/mq 1.300,00 (tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate) e in €/mq 1.500,00 (reperite sui borsini immobiliari), il valore medio di mercato è stato individuato in €/mq 1.400,00.

A tale indice vanno apportate opportune detrazioni in funzione della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile, che nel nostro caso, per una vetustà di oltre 40 anni, considerato l'attuale stato di conservazione e di manutenzione, si applica un coefficiente di deprezzamento pari al 30%.

Pertanto € 1.400,00 x 0,70 = € 980,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota vendita	in	Totale
Bene N° 1 - Villetta Velletri (RM) - Via Contrada Comune Ovest	307,75 mq	980,00 €/mq	€ 301.595,00	100,00%		€ 301.595,00
Valore di stima:						€ 301.595,00

Valore di stima: € 301.595,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	65000,00	€

Valore finale di stima: € 236.595,00

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 06/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Evangelisti Giancarlo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Contrada Comune Ovest 98

Trattasi di villino unifamiliare, sito in Velletri (RM), con accesso pedonale e carrabile da Via Contrada Comune Ovest n. 98 (in catasto senza numero civico), costituito da due piani in elevazione, piano terra seminterrato per due lati e piano primo o rialzato, e precisamente;

- piano terra composto: da veranda, soggiorno con scala di collegamento al piano superiore, cucina, disimpegno, bagno, stanza e cantina suddivisa in due ambienti;
- piano primo composto: da soggiorno, cucina, tre stanze, disimpegno, due bagni, terrazzo e balcone con una scala esterna che consente l'accesso a detto piano;

Il fabbricato insiste su un terreno (corte esclusiva) sistemato a giardino con varie essenze arboree sul quale sono stati realizzati: il viale di accesso all'immobile e un manufatto (abusivo) adibito a magazzino legnaia.

Dato che questo terreno, riportato in catasto terreni al foglio n. 39 p.lla n 521, p.lla n. 522, p.lla n. 523, p.lla n. 1456, p.lla n. 1457 e p.lla n. 1458, non è incluso nell'atto di pignoramento della presente procedura, sarà escluso dalla stima e quindi ne consegue che il fabbricato risulterà privo di un accesso diretto e pertanto non sarà possibile accedere nello stesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1746, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica:

In seguito ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Velletri, l'area su cui insiste il fabbricato è destinata dal vigente PRG a Zona "L Recupero Urbanistico", inoltre risulta:

- vincolata ai sensi dell'art. 134 lett. a) del D. leg.vo n. 42 del 22/01/2004 e sottoposta alla normativa del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.);
- vincolo sismico ai sensi delle D.G.R. Lazio n. 387/2009 e n. 835/2009;

Dal confronto dei dati urbanistici sopra riportati con lo stato dei luoghi emerge che la potenzialità edificatoria dell'area risulta esaurita in quanto assorbita dai volumi esistenti. Alla luce di quanto sopra riferito sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di restauro conservativo dei volumi esistenti.

Prezzo base d'asta: € 236.595,00

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 152/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 236.595,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Contrada Comune Ovest		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1746, Categoria A7	Superficie	307,75 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione e di manutenzione del compendio immobiliare, come si evince dall'allegata documentazione fotografica, è da ritenersi buono.		
Descrizione:	<p>Trattasi di villino unifamiliare, sito in Velletri (RM), con accesso pedonale e carrabile da Via Contrada Comune Ovest n. 98 (in catasto senza numero civico), costituito da due piani in elevazione, piano terra seminterrato per due lati e piano primo rialzato, e precisamente;</p> <ul style="list-style-type: none">- piano terra composto: da veranda, soggiorno con scala di collegamento al piano superiore, cucina, disimpegno, bagno, stanza e cantina suddivisa in due ambienti;- piano primo composto: da soggiorno, cucina, tre stanze, disimpegno, due bagni, terrazzo e balcone con una scala esterna che consente l'accesso a detto piano; <p>Il fabbricato insiste su un terreno (corte esclusiva) sistemato a giardino con varie essenze arboree sul quale sono stati realizzati: il viale di accesso all'immobile e un manufatto (abusivo) adibito a magazzino legnaia.</p> <p>Dato che questo terreno, riportato in catasto terreni al foglio n. 39 p.lla n. 521, p.lla n. 522, p.lla n. 523, p.lla n. 1456, p.lla n. 1457 e p.lla n. 1458, non è incluso nell'atto di pignoramento della presente procedura, sarà escluso dalla stima e quindi ne consegue che il fabbricato risulterà privo di un accesso diretto e pertanto non sarà possibile accedere nello stesso.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Come riscontrato in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta occupata dalla proprietaria e dal figlio convivente.		