

TRIBUNALE DI VELLETRI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Anzellotti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 297/2023 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2.....	19
Descrizione.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	20
Confini.....	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali.....	23
Precisazioni.....	23
Parti Comuni.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione.....	24
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	27

Vincoli od oneri condominiali.....	28
Stima / Formazione lotti	30
Lotto 1	30
Lotto 2	32
Riserve e particolarità da segnalare.....	34
Elenco allegati.....	35
Riepilogo bando d'asta.....	37
Lotto 1	37
Lotto 2	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 297/2023 del R.G.E.....	39
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 370.000,00	39
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 88.500,00	39

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 09/01/2024, il sottoscritto Ing. Anzellotti Marco, con studio in Via Ovidio, 84 - 00071 - Pomezia (RM), email m.anzellotti@gmail.com, PEC anzellotti@pec.ording.roma.it, Tel. 328 6542496, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - via Ulderico Mattoccia n. 6, scala E, interno 17-18, piano 4 (Coord. Geografiche: 41.679572, 12.777368); Box auto ubicato a Velletri (RM) - via Ulderico Mattoccia n. 6, scala E, piano S1; Posto auto ubicato a Velletri (RM) - via Ulderico Mattoccia n. 6, scala E, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - via Menotti Garibaldi n. 15, interno 19, piano 4 (Coord. Geografiche: 41.690699, 12.779884); Box auto ubicato a Velletri (RM) - via Menotti Garibaldi n. 15, piano S1





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - via Ulderico Mattoccia n. 6, scala E, interno 17-18, piano 4 (Coord. Geografiche: 41.679572, 12.777368); Box auto ubicato a Velletri (RM) - via Ulderico Mattoccia n. 6, scala E, piano S1; Posto auto ubicato a Velletri (RM) - via Ulderico Mattoccia n. 6, scala E, piano T.

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento, box auto e posto auto siti rispettivamente al piano 4, piano S1 e piano terra di via Ulderico Mattoccia n. 6, scala E.

L'appartamento è situato all'interno di un supercondominio denominato Parco Circe, complesso immobiliare costituito da sei corpi di fabbrica, da scala A ad F. Il complesso ha uno spazio comune a destinazione parcheggio/posti auto, viabilità interna nonché aree verdi. Le auto accedono all'interno dello spazio comune attraverso un cancello carrabile situato su via Ulderico Mattoccia n.6 per accedere anche al piano interrato, a destinazione box auto, dei fabbricati del complesso immobiliare. Il piano interrato dei box auto della scala E è collegato, oltre che dalla viabilità interna, anche con viale Guglielmo Oberdan.

La scala E è composta da circa 20 appartamenti, la palazzina è dotata di ascensore che collega i 4 piani e arriva al piano interrato. All'ultimo piano del fabbricato, sulla copertura, sono disposti pannelli fotovoltaici e solari.

Il complesso immobiliare, di cui la palazzina fa parte, è stato edificato in tempi recenti, la prima licenza risale al dicembre 2007, sono state presentate successivamente varianti in corso d'opera, e le ultime pratiche edilizie presentate relative alla scala E sono una SCIA del 2012 e una Variante del 2013.

L'appartamento che nasce dalla fusione di due unità immobiliari int 17 e int 18, nello stato di fatto, è così composto:

-ampio pranzo/soggiorno, cucina con lavanderia, 3 camere, 3 bagni, 1 wc di servizio, ripostiglio/cabina armadio, ingresso/corridoio e corridoio. l'unità è inoltre dotata di 4 terrazzi che affacciano sui lati est, sud, ovest. L'altezza interna misurata è 2.75.

L'abitazione affaccia pertanto su tre lati con esposizione est/sud/ovest. La vista dalla terrazza lato sud è panoramica.

Nella zona non mancano servizi primari come ad esempio illuminazione pubblica, pubblica fognatura, gas metano, strade di collegamento nonché servizi secondari come chiese, scuole, locali commerciali e uffici ai quali vi si può arrivare anche a piedi.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il sottoscritto ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 che è risultata completa. E' stata depositata la relazione Notarile del dott. Eric Robertazzi con studio in Roma. Per il controllo della regolarità della procedura è stato delegato l'avv. Antonio Tagliaferri con studio in Velletri che ha redatto la relazione preliminare alla quale si rimanda.

TITOLARITÀ

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

-

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

-

CONFINI

Dall'elaborato planimetrico e dalla mappa catastale:

l'appartamento che affaccia su tre lati (est, sud, ovest) è confinante con vano scala condominiale sub 38 e appartamento sub 18 int. 19, salvo altri.

Il box auto, posto in adiacenza alla rampa di ingresso, confina con box auto sub 21, spazio di manovra comune a tutti i box bene sub 37, salvo altri.

Il posto auto confina con posto auto sub 2, strada interna di collegamento tra via Mattoccia e via Oberdan distinta attualmente con part 1488, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	158,86 mq	177,62 mq	1	177,62 mq	2,75 m	4
Terrazze	58,23 mq	64,05 mq	0,3	19,21 mq	0,00 m	4
Box	55,00 mq	55,00 mq	0,5	27,50 mq	3,00 m	S1
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,3	4,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				228,83 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	228,83 mq	

Si fa presente che nel calcolo dei mq complessivi si è adottato il sistema commerciale. La suddetta superficie commerciale complessiva è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari) e la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di servizio (cantine, etc.) e di ornamento (balconi, etc.) ai sensi delle vigenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate (Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e Manuale Banca Dati Quotazioni OMI).

Per dettaglio delle superfici si veda stralcio delle planimetrie di cui alla DIA del 2013 allegate alla presente relazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/2012 al 23/05/2012		Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 1492, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 190 mq Rendita € 790,18 Piano 4
Dal 01/03/2012 al 23/05/2012		Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 1492, Sub. 20 Categoria C6 Cl.4, Cons. 55 Superficie catastale 55 mq Rendita € 164,75 Piano S1
Dal 01/03/2012 al 23/05/2012		Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 1489, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 27,89 Piano T
Dal 23/05/2012 al 28/02/2019		Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 1492, Sub. 20 Categoria C6 Cl.4, Cons. 55 Superficie catastale 55 mq Rendita € 164,75 Piano S1
Dal 23/05/2012 al 28/02/2019		Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 1492, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 190 mq Rendita € 790,18

		Piano 4
Dal 23/05/2012 al 28/02/2019		Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 1489, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 27,89 Piano T
Dal 28/02/2019 al 07/10/2019		Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 1489, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 27,89 Piano T
Dal 28/02/2019 al 07/10/2019		Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 1492, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 190 mq Rendita € 790,18 Piano 4
Dal 28/02/2019 al 07/10/2019		Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 1492, Sub. 20 Categoria C6 Cl.4, Cons. 55 Superficie catastale 55 mq Rendita € 164,75 Piano S1
Dal 07/10/2019 al 04/04/2024		Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 1492, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 190 mq Rendita € 790,18 Piano 4
Dal 07/10/2019 al 04/04/2024		Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 1489, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 27,89 Piano T
Dal 07/10/2019 al 04/04/2024		Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 1492, Sub. 20 Categoria C6 Cl.4, Cons. 55 Superficie catastale 55 mq Rendita € 164,75 Piano S1

Per la cronistoria catastale si allega alla presente relazione la visura storica degli immobili. Non si segnalano variazioni di rendita catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	1492	17		A2	3	8,5	190 mq	190,18 €	4	
	67	1492	20		C6	4	55	55 mq	164,75 €	S1	
	67	1489	1		C6	1	15	15 mq	27,89 €	T	

Corrispondenza catastale

La descrizione degli immobili riportata nell'atto di pignoramento consente l'individuazione univoca dei beni della procedura e corrisponde a quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott. [REDACTED]

Sussiste regolarità catastale rispetto allo stato dei luoghi ad eccezione di:

- è assente nella planimetria l'indicazione del bagno posto nella zona ingresso.

L'appartamento nasce dalla fusione di due appartamenti int. 17 e int. 18. E' infatti indicata nella planimetria catastale anche la porta di ingresso dell'int. 18 che nello stato di fatto esiste ma è visibile solo dal pianerottolo di accesso.

PRECISAZIONI

Tutti gli allegati, ai quali si rimanda attentamente, sono parte sostanziale e integrante della presente relazione.

PARTI COMUNI

Gli immobili fanno parte di un supercondominio denominato Parco Circe e di un condominio semplice relativo alla sola scala E.

Per maggior dettaglio sulle parti comuni si invita a leggere attentamente i relativi Regolamenti, in particolare il Regolamento di supercondominio.

Si elencano, di seguito, alcune delle parti comuni a tutti gli edifici del supercondominio:

art. 4 - cose di proprietà comune:

- la strada comune distinta al fg 67 part. 1421 e 1422 (servitù)

- le aree verdi

- gli impianti in genere sino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva

art. 30 - riparto spese fotovoltaico:

-l'impianto fotovoltaico appartiene a tutti i condomini pro indiviso. Le spese di uso, esercizio, manutenzione, ecc, sono poste a carico di tutti i condomini.

Si evidenzia il seguente obbligo solidale dei condomini in riferimento alla contribuzione sulle spese di manutenzione:

art. 22 - obblighi di contribuzione: -le unità immobiliari sfitte o non abitate di proprietà della società Circe Costruzioni sono esonerate dal pagamento di tutte le spese di manutenzione [omissis] le quali saranno ripartite a carico delle restanti unità immobiliari.

Per la sola scala E alcune delle parti comuni sono:

art. 4 - cose di proprietà comune -le scale, l'androne, l'ascensore, il locale idrico, la copertura e gli impianti fotovoltaici.

Al medesimo art. 4 del Regolamento di supercondominio :

-sono proprietà comuni agli edifici C D E F del condominio Parco Circe la rete fognaria, degli scarichi, i pluviali con i relativi pozzetti di ispezione, ovunque ubicati; le colonne e i discendenti delle acque nere e bianche, i quali scarico tutti in un'unica linea.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Dal regolamento del Supercondominio condominio pervenuto in data 20.03.2024 dall'amministratore riporta all'art. 5 diverse servitù di passaggio registrate con atto del dott. notaio Piercarlo Caparrelli del 23.07.2007 rep. 77172, tra le altre quella di cui all'art. 3 del predetto atto:

la società Circe Costruzioni costituisce servitù pedonale e carrabile a favore dei restanti venditori distinti nel catasto terreni del comune di Velletri al fg 67 part. 1348, 1331, 1349, 1354, 1350, 1268, 1336, 1338, 1334, 1360, 1361, 1270, sugli appezzamenti di terreno oggetto della compravendita particelle 1269, 1272, 1275, 662, 1362, 1358 (ora particelle 1421 e 1422) del fg 67 attraverso una strada di larghezza di metri 6 oltre marciapiedi nel rispetto della quota di terreno confinante di proprietà residua dei venditori.

L'amministratore del supercondominio comunicava, in medesima data, che "ci sono delle cause legali pendenti tra il costruttore, condomini e confinanti, rispetto alla strada comune condominiale" senza specificare null'altro (oggetto della controversia, soggetti coinvolti, bene coinvolto, ecc) anche a seguito di richiesta chiarimenti in merito a mezzo pec.

Successivamente si è recuperato l'atto dott. notaio Piercarlo Caparrelli del 23.07.2007 rep. 77172 presso l'Archivio Notarile di Roma, documento al quale si rimanda (allegato alla presente relazione) e che riporta all'ultima pagina la planimetria in viola che individua le particelle coinvolte e per le quali sussiste l'obbligo di servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato. Gli immobili si dislocano su quattro piani (primo, secondo, terzo e quarto) oltre piano interrato box, terra e copertura; in quest'ultimo piano sono posizionati i pannelli fotovoltaici e solari termici. Al piano quarto dove è situato l'immobile

oggetto di stima si accede mediante scala interna o mediante ascensore. Al piano interrato box auto si accede anche tramite ascensore. I solai sono latero-cementizi. La copertura del fabbricato è praticabile sono per la manutenzione degli impianti ivi presenti.

STATO MANUTENTIVO INTERO FABBRICATO

Lo stato manifatturiero dell'intero fabbricato è quello originario del 2007 e successive varianti. Le pareti esterne del fabbricato sono ad intonaco di colore grigio chiaro, parapetti in ferro, soglie in peperino scuro, rivestimento dei terrazzi al piano terra con pietra simil calcarea. Dall' esame visivo effettuato si è potuto osservare che le pareti esterne e nel complesso l'intero fabbricato è in buono stato manutentivo e non sono previsti lavori di manutenzione.

STATO MANUTENTIVO UNITA' IMMOBILIARE

Lo stato conservativo e manutentivo è nel complesso buono, non è necessaria alcuna manutenzione a breve termine. L'immobile con molta probabilità si presenta così come è stato costruito il cui fine lavori (allegato alla presente relazione) risale all'anno dell'atto di compravendita 2012. L'appartamento è idoneo per essere abitato e si presenta con rifiniture di qualità come parquet in quasi tutto l'appartamento; nei bagni: piastrelle a mosaico di rivestimento, radiatori scaldasalviette, sanitari di pregio, due bagni con box doccia, un bagno con vasca; la cucina è arredata ed a gas; vi sono condizionatori a parete in tre camere; gli infissi sono in alluminio e conformi alla normative vigente all'epoca di costruzione; le tapparelle sono elettriche.

Il box auto, seppur di ampia superficie presenta un pilastro quasi centrale, è tinteggiato di colore bianco, pavimentazione di tipo cementizio e con notevoli masserizie da rimuovere.

Per approfondimenti sullo stato manutentivo si rimanda oltre che al sopralluogo obbligatorio anche alla documentazione fotografica allegata.

IMPIANTI

Il fabbricato è dotato di impianto fotovoltaico e pannelli solari risalenti all'epoca di costruzione e per i quali sussistono apposite tabelle condominiali. L'impianto fotovoltaico appartiene a tutti i condomini pro-indiviso. Le spese di uso, esercizio, manutenzione, ecc, sono poste a carico di tutti i condomini. Le spese di manutenzione dei pannelli solari sono a carico di ciascun condomino (si veda art. 31 del Regolamento del Super Condominio allegato alla relazione). Altri impianti del fabbricato in evidenza, oltre a quello dell'ascensore, sono quelli di cui all'art. 27 e all'art.32 del Regolamento del Super Condominio, rispettivamente impianto fognario e autoclave. Il fognario si serve di una vasca di accumulo e di pompe di sollevamento così come evidenziato nel grafico reperito presso il Comune di Velletri e allegato alla presente relazione. L'appartamento è dotato di due caldaie situate esternamente su due balconi. Gli unici radiatori sono presenti nei bagni e pertanto il riscaldamento dell'unità è a pavimento, così come riferito dalla proprietà, la quale comunque ha dichiarato di non essere in possesso di alcuna certificazione impiantistica. Alla presente relazione si allegano le dichiarazioni di conformità prot 16717/2013 del 28.06.2013 reperite nel fascicolo edilizio del comune. Il piano cottura della cucina è a gas. L'impianto del citofonico è a video.

ESPOSIZIONE L'esposizione prevalente è a sud.

ALTEZZA INTERNA L'altezza interna misurata dell'unità immobiliare h= 2.75 m.

ACCESSO AL FABBRICATO

L'accesso al fabbricato avviene mediante cancello carrabile e pedonale posti su via Ulderico Mattoccia n. 6 oltrepassati i quali si accede al viale condominiale. L'ultima palazzina del viale è quella della scala E nel quale si trova l'appartamento. Il posto auto esterno è in posizione comoda rispetto all' accesso della scala E. Accedendo alla scala E tramite portoncino di ingresso si arriva all'immobile grazie all' ascensore o tramite vano scala. L'accesso al box auto, posto nel medesimo fabbricato della scala E,

avviene tramite ascensore oppure tramite vano scala oppure ancora grazie alla rampa esterna di accesso ai box, che risulta collegata anche con via Oberdan.

STATO DI OCCUPAZIONE

E' stato dichiarato in fase di accesso all' immobile che è occupato dal debitore e dai due figli minorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1994 al 23/07/2007		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	05/11/1996		331
Dal 23/07/2007 al 23/05/2012		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pier Paolo Caparrelli	23/07/2007	1112	
Dal 23/05/2012		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	24/07/2007		2830
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2012		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo PISTILLI	23/05/2012	32535	90/3
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La dichiarazione di successione è stata integrata con la n.37 vol. 463 registrata a Velletri il 3.3.1997 e trascritta a Velletri il 6.5.1997 al n.1440 di formalità e successiva dichiarazione integrativa n.22 vol. 354 registrata a Velletri il 21.9.2006 e trascritta a Velletri il 27.10.2006 al n.4431 di formalità.

Accettazione espressa di eredità da parte della sola [REDACTED] con atto rogito Maria Graziella Lulli di Roma in data 21.04.2000 rep. 99842 trascritta a Velletri il 26.04.2000 al n. 1189 di formalità.

Si precisa che con atto a rogito del Notaio Anna Giuffrida di Roma in data 28 febbraio 2019, Rep. 2685/1653 la signora [REDACTED] ebbe a donare al proprio genitore [REDACTED] le porzioni immobiliari e che con successivo atto di retrocessione, allegato alla relazione, a rogito Notaio Anna Giuffrida di Roma in data 7 ottobre 2019, Rep. 2829/17757 ebbero a sciogliere la predetta donazione per mutuo consenso.

FORMALITÀ PREGIUDIZIALI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

Iscritto a Velletri il 15/02/2008

Reg. gen. 901 - Reg. part. 190

Importo: € 1.000.000,00

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Contro [REDACTED]

Rogante: Notaio CAPECELATRO Edmondo Maria

Data: 14/02/2008

N° repertorio: 73389

N° raccolta: 21293

Note: Annotazione di frazionamento (unità negoziale n. 5) iscritto Velletri il 18 aprile 2012 al n.244 di formalità in conseguenza dell'atto a rogito Notaio Paolo Pistilli di Roma in data 16 aprile 2012, Rep. 32374/8996, con il quale alle predette porzioni immobiliari è stata assegnata una quota di ipoteca pari ad Euro 1.000.000,00 (un milione), a garanzia di una quota frazionata di mutuo di Euro 500.000,00 (cinquecentomila)

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Velletri il 04/08/2023

Reg. gen. 4452 - Reg. part. 3184

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Frazionamento in quota unità negoziale n. 5**
Iscritto a Velletri il 18/04/2012
Reg. gen. 1901 - Reg. part. 244
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade ai sensi del PRG pubblicato su Amministrazione Trasparente e approvato con DGR 14 febbraio 2006, n. 66

Zona B delle Norme Tecniche comunali - Conservazione del tessuto edilizio e viario - Sottozona B2 - l'indice di fabbricabilità fondiario è di 3,00 mc/mq. L'altezza massima è pari a quella dell'edificio più alto fra quelli costruiti nei lotti confinanti con medesima destinazione di PRG e comunque non potrà superare i m. 17,00. Per gli interventi diretti, autorizzati mediante semplice concessione i distacchi dai confini debbono essere almeno di m. 5,00.

Il fabbricato è inoltre vincolato ai sensi del PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021:

- Tavola A: Articolo 28 Paesaggio degli insediamenti urbani.

- Tavola B: Articolo 8 delle Norme Tecniche "Beni paesaggistici, articolo 134, comma 1, lettera a), del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (art. 136 comma 1 lettera c e d).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili oggetto della presente procedura, che fanno parte del complesso immobiliare Parco Circe, sono stati costruiti in forza dei seguenti titoli edilizi:

PdC n. 450 del 12.12.2007

PdC n. 470 del 10.12.2009

SCIA n. 10408 del 12.04.2012

DIA n. 20278 del 19.08.2013

PdC n. 214 del 03.07.2014 per l'installazione dei pannelli solari e fotovoltaici (titolo relativo al fabbricato corpo B).

Nel 2013 è stata fatta richiesta di agibilità in data 28/06/2013 prot. 16717 a seguito della quale è stata redatta la Relazione di sopralluogo del 21.08.2013 n. 1962 propedeutica al rilascio del certificato di agibilità. Quest'ultimo è stato rilasciato in data 06.09.2013 dal Dirigente del Settore Edilizia Privata e Urbanistica.

Si segnala che il ritiro del Permesso di Costruire del 2007 è stato subordinato all' Atto d'obbligo Rep 77435/2007, allegato alla relazione, del dott. Notaio Piercarlo Caparrelli che vincola il terreno ai sensi dell'art. 9 delle NTA del PRG.

Il Collaudo strutturale è stato depositato in data 20.04.2012 pos. 77254.

Rispetto all'ultimo progetto agli atti DIA n. 20278 del 19.08.2013 sussiste conformità ad eccezione di:

- ♦ è assente nel progetto l'indicazione del bagno posto nella zona ingresso;
- ♦ non sono graficizzate le porte finestre.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le certificazioni degli impianti reperite presso il Comune sono allegare alla relazione e riguardano le dichiarazioni di conformità di:

- impianto gas metano
- impianto idrico sanitario
- impianto termico
- impianto acqua calda sanitaria
- impianto elettrico piano box

v INCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In data 20 marzo è pervenuta la email/pec da parte dell'amministratore che segnala un debito verso il Supercondominio di € 2.447,54 e un debito verso il condominio di € 4.251,64 riferiti entrambi all'anno 2023, senza però che sia stato chiuso il rendiconto del 2023.

I millesimi delle tabelle riportate nel Regolamento scala D e E, allegato alla relazione, sono le seguenti:

tabella A -spese generali
app. 22.001 mill.
box 0.657 mill.
p.a. 0.299 mill.

tabella A4 - spesa facciate
app 94.573 mill.
box 2.823 mill.
pa 1.283 mill.

tabella A5 - spesa impianto fognario edifici C D E F
millesimi non pervenuti

tabella B5 - spese scale
app 138.686 mill.
box 4.100 mill.

tabella C5 - spese ascensore
app 138.686 mill.
box 4.100 mill.

tabella D5 - spese impianto fotovoltaico
app 94.573 mill.
box 2.823 mill.

tabella E5 - spese impianto pannelli solari
app 100 mill.

tabella F5 - spese autoclave
app 101.966 mill.

tabella G5 - spese autorimessa
box 45.156 mill.

tabella H - spese della strada comune
app 5.102 mill.
box 5.102 mill.
pa 5.102 mill.

In merito agli obblighi condominiali e alle relative spese di gestione si voglio mettere in evidenza alcuni punti del Regolamento del Supercondominio, allegato alla relazione:

-le spese di gestione degli impianti, tra i quali:

impianto fotovoltaico

impianto solare termico

impianto ascensore

impianto scarichi fognari con pompe di sollevamento

impianto autoclave

impianto elettrico del piano box auto strettamente collegato alla autorizzazione antincendio.

-il Costruttore Circe Costruzioni del Parco Circe è esonerato ai sensi dell'art. 22 - obblighi di contribuzione dal pagamento di tutte le spese di manutenzione [omissis] le quali saranno ripartite a carico delle restanti unità immobiliari.

Si segnala inoltre che ai sensi del regolamento del Supercondominio

art. 9 : è vietato apporre condizionatori visibili sulle facciate ma è consentita all'interno dei balconi [omissis]

art. 10 : è vietato porre tende sui balconi [omissis]

art. 22 : il costruttore è esonerato da tutte le spese [omissis]

art. 31 : la ripartizione delle spese dei pannelli solari sono a carico di ciascun condomino [omissis]

art. 38 : la ripartizione delle spese dei videocitofoni è in parti uguali [omissis], la ripartizione delle spese dell'antenna televisiva centralizzata è ripartita in parti uguali tra tutti i condomini che la



ASTE
GIUDIZIARIE®
utilizzano [omissis]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
18 di 40



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - via Menotti Garibaldi n. 15, interno 19, piano 4 (Coord. Geografiche: 41.690699, 12.779884); Box auto ubicato a Velletri (RM) - via Menotti Garibaldi n. 15, piano S1.

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano 4 e box auto siti nel condominio di via Menotti Garibaldi n. 15. Il box auto ha accesso da via B. Buoizzi.

L'appartamento si presenta composto da: ingresso, soggiorno, 3 camere, studio, 2 bagni, 1 wc di servizio, cucina, disimpegno (si veda planimetria stato di fatto).

L'appartamento è dotato di un box auto posto al piano interrato a cui si accede da via Bruno Buoizzi. Al momento il box auto non è utilizzabile come tale per assenza di idoneità Vigili del Fuoco.

Il fabbricato, di cui l'appartamento è parte, è composto da 6 piani catastali collegati da un ascensore che arriva anche al piano interrato box auto. Nel fabbricato sono presenti circa 20 appartamenti oltre ad altre unità immobiliari non residenziali. Il fabbricato è stato costruito nel 1971 con Licenza Edilizia n. 15185 del 06/04/1971.

L'abitazione affaccia su tre lati e l'esposizione prevalente dell'abitazione è est/sud/ovest la vista è panoramica.

L'appartamento si trova nel centro storico e sono pertanto nelle vicinanze servizi come chiese, scuole, locali commerciali e uffici ai quali vi si può arrivare anche a piedi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il sottoscritto ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 che è risultata completa. E' stata depositata la relazione Notarile del dott. [REDACTED] con studio in Roma.

Per il controllo della regolarità della procedura è stato delegato l'avv. Antonio Tagliaferri con studio in Velletri che ha redatto la relazione preliminare alla quale si rimanda.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

CONFINI

E' assente l'elaborato planimetrico catastale dell'intero fabbricato. L'appartamento è confinante con: chiostrine interne, vano scala e altre unità immobiliari lato nord, distacca su via B. Buozzi lato est, distacca su via Menotti Garibaldi lato ovest, salvo altri.

Il box, adiacente alla porta del vano ascensore, è confinante con spazio di manovra e chiostrina, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	175,51 mq	195,80 mq	1	195,80 mq	2,90 m	4
Balconi scoperto	81,93 mq	90,35 mq	0,25	22,59 mq	0,00 m	4
Box	11,00 mq	11,70 mq	0,50	5,85 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				224,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				224,24 mq		

Si fa presente che nel calcolo dei mq complessivi si è adottato il sistema commerciale. La suddetta superficie commerciale complessiva è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate

fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari), e la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di servizio (cantine, etc.) e di ornamento (balconi, etc.) ai sensi delle vigenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate (Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e Manuale Banca Dati Quotazioni OMI).

Per dettaglio delle superfici si vedano planimetrie dello stato di fatto allegate alla presente relazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/11/1972 al 30/01/2006		Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 107, Sub. 26 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 Rendita € 1.054,86 Piano 4
Dal 01/11/1972 al 30/01/2006		Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 107, Sub. 41 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11 Rendita € 45,45 Piano S2
Dal 30/01/2006 al 24/01/2018		Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 107, Sub. 41 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11 Rendita € 45,45 Piano S2
Dal 30/01/2006 al 24/01/2018		Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 107, Sub. 26 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 208 mq Rendita € 1.054,86 Piano 4
Dal 24/01/2018 al 23/03/2024		Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 107, Sub. 26 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 208 mq Rendita € 1.054,86 Piano 4
Dal 24/01/2018 al 23/03/2024		Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 107, Sub. 41 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11,00 Rendita € 45,45 Piano S2

Per la cronistoria catastale si allega alla presente relazione le visure storiche degli immobili. Non si segnalano variazioni di rendita catastale.

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	107	26		A2	4	9,5	208mq	1054,86 €	4	
	MU	107	41		C6	6	11		45,45 €	S2	

Corrispondenza catastale

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti ed identificano le unità e ne consentono l'individuazione.

I dati catastali nell'atto di pignoramento sono congruenti con quelli riportati nella documentazione del creditore procedente. La planimetria catastale tuttavia non è conforme allo stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate dell'appartamento sono:

- in una delle camere da letto, che distacca su via Menotti Garibaldi, è stato realizzato un bagno;
- piccole difformità sulla distribuzione interna dei tramezzi, quella più evidente è quella di ingresso alla suddetta camera da letto e una piccola superficie (1,5m x 1,5m) nello studio, adiacente all'ingresso, che risulta mancante al momento del rilievo.

Le difformità riscontrate del box auto sono:

- difformità su due finestre, una risulta assente nella planimetria (lato chiostrina) mentre è presente una più piccola (lato spazio di manovra) che al momento del rilievo è mancante.

PRECISAZIONI

Tutti gli allegati, ai quali si rimanda attentamente, sono parte sostanziale e integrante della presente relazione.

PARTI COMUNI

Per le parti comuni si rimanda al Regolamento di condominio, allegato alla presente relazione, che specifica all'art. 2 e seguenti le parti in proprietà comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato. Gli immobili si dislocano su sei piani oltre due piani interrati box, terra e copertura. Al piano quarto dove è situato l'immobile oggetto di stima si accede mediante scala interna o mediante ascensore. Al piano S2 si accede anche tramite ascensore. I solai sono latero-cementizi. La copertura del fabbricato è non praticabile.

STATO MANUTENTIVO INTERO FABBRICATO

Lo stato manifatturiero dell'intero fabbricato è quello originario del 1971 e successive varianti. Le pareti esterne del fabbricato sono rivestite di cortina di colore chiaro posta verticalmente, parapetti in ferro, rivestimento al piano terra su alcune porzioni con listelli di travertino. Dall'esame visivo effettuato si è potuto osservare che il fabbricato nel complesso ha perso vivacità di colore e non è da escludere una manutenzione, almeno ordinaria.

STATO MANUTENTIVO UNITA' IMMOBILIARE

Lo stato conservativo e manutentivo è nel complesso discreto ed è idoneo ad essere abitato. Tuttavia è assente il certificato di agibilità e sono assenti le certificazioni degli impianti.

Per approfondimenti sullo stato manutentivo si rimanda oltre che al sopralluogo obbligatorio anche alla documentazione fotografica allegata.

L'appartamento si presenta composto da: ingresso, ampio soggiorno, 3 camere, studio, 2 bagni, 1 wc di servizio, cucina, disimpegni (si veda planimetria stato di fatto). Le pareti in prevalenza sono di colore bianco ad eccezione dei bagni e della cucina che sono rivestite in ceramica. Il pavimento è in parquet, posizionato a tonda di nave e a spina di pesce, ad eccezione della cucina e dei servizi che sono pavimentati in cotto/gres. Gli infissi sono in alluminio a taglio termico. I radiatori sono a parete ed è presente una caldaia esterna. Una camera e la cucina sono controsoffittate con faretti al led. La pavimentazione del terrazzo esterno è in adeguato stato manutentivo. La cucina è arredata e il piano cottura è a gas. Non si dispone della certificazione degli impianti. Il box auto si presenta con piastrelle in gres di colore rosso e pareti bianche. Sono presenti notevoli quantità di masserizie da rimuovere che hanno impedito anche di prendere le misure interne. La porta di ingresso auto è a serranda.

Lo stato conservativo generale del piano S2 dove si trovano i box è in scarso stato manutentivo e necessità di una ristrutturazione importante. E' assente l'idoneità dei Vigili del Fuoco pertanto i box non sono utilizzabili come tali.

IMPIANTI

Pur non essendo disponibile alcuna certificazione degli impianti si è constatata la presenza di una caldaia esterna a gas e la presenza di radiatori. In due camere da letto sono stati posti due split. La cucina, arredata e con forno, è a gas.

ESPOSIZIONE L'esposizione prevalente è a sud.

ALTEZZA INTERNA L'altezza interna misurata dell'unità immobiliare h= 2,90 m ad eccezione delle parti dove è presente il controsoffitto h=2,60 m.

ACCESSO AL FABBRICATO

L'accesso al fabbricato avviene mediante portone di ingresso posto su via Menotti Garibaldi n. 15. Si accede al piano S2 box auto grazie alla rampa di accesso su viale Bruno Buozzi. Il piano S2 al momento non è utilizzabile come autorimessa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

L'immobile risulta occupato, in comodato d'uso gratuito, dai sig.ri riportati nel verbale di inizio operazioni peritali che sono i genitori del debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/11/1972 al 30/01/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Remiddi	01/11/1972	731	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/01/2006		Successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	05/03/2010		816
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il testamento della successione è stato pubblicato con atto del dott. Notaio Piecarlo Caparrelli in data 1.6.2006 rep. 75864.

Con atto del 24/01/2018 del notaio GIUFFRIDA ANNA Rep. n. 2439 la quota del 50% non appartenente all'esecutato è stata trasferita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Velletri il 23/09/2009
Reg. gen. 5734 - Reg. part. 1625
Importo: € 2.030.000,00
A favore di Banca Nuova spa
Contro [REDACTED]
Rogante: dott. SINISCALCHI Pierpaolo
Data: 18/09/2009
N° repertorio: 73350
N° raccolta: 29292
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Velletri il 23/09/2009
Reg. gen. 5733 - Reg. part. 1624
Importo: € 3.970.000,00
A favore di Banca Nuova spa
Contro [REDACTED]
Rogante: dott. SINISCALCHI Pierpaolo
Data: 18/09/2009
N° repertorio: 73349
N° raccolta: 29291

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Velletri il 04/08/2023
Reg. gen. 4452 - Reg. part. 3184
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione**
Iscritto a Velletri il 28/09/2021
Reg. gen. 5085 - Reg. part. 590
A favore di Banca Nuova spa
Contro [REDACTED]
Note: Restrizione a seguito di provvedimento del Tribunale di Roma del 21/03/2018, rep. 117.
- **Restrizione**
Iscritto a Velletri il 28/09/2021
Reg. gen. 5084 - Reg. part. 589
A favore di Banca Nuova spa
Contro [REDACTED]
Note: Restrizione a seguito di provvedimento del Tribunale di Roma del 21/03/2018, rep. 117.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade ai sensi del PRG pubblicato su Amministrazione Trasparente e approvato con DGR del 14 febbraio 2006, n. 66 in:

Zona A delle Norme Tecniche comunali Centro Storico: zona Costruzioni post belliche - Comparti di Manutenzione.

Per gli interventi previsti in questa zona si rimanda all'art. 4 - Comparti di Manutenzione, lett. E - delle NTA del Centro Storico.

Il fabbricato è inoltre vincolato ai sensi del PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021:

Tavola A: Articolo 30 Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto (Tavola_a_30_388).

Tavola B: Articolo 8 delle Norme Tecniche "Beni paesaggistici, articolo 134, comma 1, lettera a), del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (art. 136 comma 1 lettera c e d); Centro storico e fascia di rispetto (Tavola_b_30_388).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per la regolarità edilizia si è preso a riferimento l'ultimo titolo edilizio dell'immobile: il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 58 del 02/03/2017 afferente sia all'appartamento sia al posto auto rilasciato ai sensi della Legge 47/85.

Il fabbricato di cui l'immobile è parte è stato edificato con Licenza Edilizia n. 15185 del 06/04/1971 che è riportata sia nell'atto della dott.ssa Giuffrida Anna del 24/01/2018 rep. 2439 sia nel PdC in sanatoria n. 58/2017. Nel fascicolo edilizio del fabbricato al momento dell'accesso agli atti sono state trovate ulteriori Licenze che succedono a quella originaria.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento è parzialmente conforme al grafico del titolo edilizio PdC n.58/2017.

Le difformità riscontrate sono:

- in una delle camere da letto (lato via Menotti Garibaldi) è stato realizzato un bagno;
- alcune finestre sono graficizzate con l'accesso al terrazzo (porte finestre) e nello stato di fatto sono finestre semplici che non danno possibilità di accedere al terrazzo stesso;
- piccole difformità sulla distribuzione interna dei tramezzi, quella più evidente è quella di ingresso alla camera da letto suddetta e una piccola la superficie (1,5 m x 1,5 m) nello studio che risulta mancante al momento del rilievo.

Le difformità riscontrate nel box sono:

- difformità su una finestra, riportata sul grafico, posta sul lato spazio di manovra che al momento del rilievo è assente;
- difformità dimensionali esterne.

Si precisa anche per il box auto non è stato possibile effettuare il rilievo interno a causa della notevole

quantità di masserizie.

Tali difformità verranno prese in considerazione nella valutazione di stima.

Nel fascicolo edilizio è stato reperito anche il Collaudo Statico depositato in data 04.12.1971 presso la Prefettura di Roma e ad opera dell' ing. Ubaldo Zani mentre non è stato trovato il progetto originario del fabbricato.

Non tutte le difformità edilizie riscontrate sono sanabili. In particolare, poichè l'immobile ricade nel centro storico, per la difformità delle finestre dell'appartamento, pur trattandosi di lieve entità, è necessario il rispristino fatte salve determinie dirigenziali superiori.

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.

v INCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'amministratore, contattato dal sottoscritto, riferisce tramite email/pec:

- 1) L'ammontare annuo delle rate ordinarie dell'unità immobiliare della Sig.ra [REDACTED] compreso il box è pari ad euro 865,52;
- 2) Il debito relativo all'unità immobiliare al 31.12.2023 è pari ad euro 1902,05 comprensivo del box;
- 3) L'ultima rata pagata gestione 01.01.2023-31.12.2023 è pari ad euro 216,38 compreso il box pagata il 16.02.2024;
- 4) Debito scaduto per rate straordinarie relative alla ristrutturazione dei terrazzi è pari ad euro 1499,49 compreso box;

5)I millesimi relativi all'unità immobiliare compreso il box rilevati dalle tabelle millesimali sommano a millesimi 55,03;

6)In allegato regolamento condominiale;

7)La documentazione urbanistica/Edilizia non è agli atti del condominio;

8)L'autorimessa è sprovvista del CPI, quindi non utilizzata.

La formazione dei lotti segue in via prioritaria il vincolo delle formalità pregiudizievoli.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - via Ulderico Mattoccia n. 6, scala E, interno 17-18, piano 4 (Coord. Geografiche: 41.679572, 12.777368); Box auto ubicato a Velletri (RM) - via Ulderico Mattoccia n. 6, scala E, piano S1; Posto auto ubicato a Velletri (RM) - via Ulderico Mattoccia n. 6, scala E, piano T.

Trattasi di appartamento, box auto e posto auto siti rispettivamente al piano 4, piano S1 e piano terra di via Ulderico Mattoccia n. 6, scala E. L'appartamento è situato all'interno di un supercondominio denominato Parco Circe, complesso immobiliare costituito da sei corpi di fabbrica, da scala A ad F. Il complesso ha uno spazio comune a destinazione parcheggio/posti auto, viabilità interna nonché aree verdi. Le auto accedono all'interno dello spazio comune attraverso un cancello carrabile situato su via Ulderico Mattoccia n.6 per accedere anche al piano interrato, a destinazione box auto, dei fabbricati del complesso immobiliare. Il piano interrato dei box auto della scala E è collegato, oltre che dalla viabilità interna, anche con viale Guglielmo Oberdan. La scala E è composta da circa 20 appartamenti, la palazzina è dotata di ascensore che collega i 4 piani e arriva al piano interrato. All'ultimo piano del fabbricato, sulla copertura, sono disposti pannelli fotovoltaici e solari. Il complesso immobiliare, di cui la palazzina fa parte, è stato edificato in tempi recenti, la prima licenza risale al dicembre 2007, sono state presentate successivamente varianti in corso d'opera, e le ultime pratiche edilizie presentate relative alla scala E sono una SCIA del 2012 e una Variante del 2013. L'appartamento che nasce dalla fusione di due unità immobiliari int 17 e int 18, nello stato di fatto, è così composto: -ampio pranzo/soggiorno, cucina con lavanderia, 3 camere, 3 bagni, 1 wc di servizio, ripostiglio/cabina armadio, ingresso/corridoio e corridoio. L'unità è inoltre dotata di 4 terrazzi che affacciano sui lati est, sud, ovest. L'altezza interna misurata è 2.75. L'abitazione affaccia pertanto su tre lati con esposizione est/sud/ovest. La vista dalla terrazza lato sud è panoramica. Nella zona non mancano servizi primari come ad esempio illuminazione pubblica, pubblica fognatura, gas metano, strade di collegamento nonché servizi secondari come chiese, scuole, locali commerciali e uffici ai quali vi si può arrivare anche a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 1492, Sub. 17, Categoria A2 - Fg. 67, Part. 1492, Sub. 20, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1489, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 434.777,00

Il metodo di stima che si è ritenuto opportuno seguire, per la ricerca del più probabile valore di mercato, è quello della stima sintetica per comparazione.

In base alle indagini eseguite presso agenzie immobiliari nella zona per beni assimilabili a quello in oggetto si è riscontrato una oscillazione minima/massima pari a 1.600,00/2.000,00 €/mq.

Tale processo estimativo si basa sul confronto del bene oggetto di stima con altri di cui sia noto il prezzo. In questo processo di comparazione il bene viene collocato all'interno di una fascia di prezzo unitaria al mq il cui valore esatto verrà stabilito facendo ulteriori considerazioni relative a caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tra le caratteristiche estrinseche vi sono: localizzazione, qualità del tessuto urbano, servizi pubblici, mezzi di trasporto, servizi di

quartiere, servizi commerciali, esposizione, soleggiamento, ventilazione, ecc.ecc. Tra le caratteristiche intrinseche vi sono: aspetto manutentivo, vetustà, materiali impiegati, finiture, ecc.ecc.

Per il bene in oggetto si sono fatte inoltre le seguenti considerazioni:

- presenza di servizi primari quali pubblica fognatura, gas, rete elettrica;
- presenza di servizi secondari quali scuole, uffici, negozi;
- l'appartamento si trova in prossimità del centro;
- affaccio dell'appartamento tre lati, su uno dei quali l'affaccio è panoramico;
- presenza di posto auto di pertinenza della abitazione;
- presenza di box auto per il quale ci vuole l' inidoneità dei Vigili del Fuoco ;
- l'esposizione, prevalentemente a sud;
- è presente l'agibilità rilasciata dal Comune di Velletri;
- l'epoca di costruzione dell'intero complesso immobiliare è recente;
- il fabbricato è dotato di impianto fotovoltaico in copertura;
- l'immobile è dotato di impianto solare termico e di caldaie a gas metano;
- non si è riusciti a reperire le certificazione degli impianti dell'appartamento;
- l'immobile è idoneo ad essere abitato anche se l'ultimazione risale al 2012;
- notevoli quantità di masserizie nel box auto da rimuovere;

I beni in oggetto, per le sue peculiarità, può essere collocato nella fascia di prezzo di 1.900,00 €/mq e che tenendo conto delle superfici ragguagliate equivale a:

per l' appartamento e i terrazzi a 2050,00 € /mq

per il box auto a 1100,00 € / mq

per il il posto auto a 485,00 € / mq

ma tenendo inoltre conto dei seguenti deprezzamenti:

- deprezzamento per vizi occulti pari al 3%;
- fatte salve le Determine Dirigenziali superiori è necessaria CILA e/o SCIA edilizia ex art. 36 o art. 37 del DPR 380/2001 per l'appartamento (deprezzamento per regolarizzazione urbanistica);
- elevati costi gestione dovuti sia ai mancati entroiti degli appartamenti invenduti e per il quali il Costruttore è esonerato dal pagamento, sia ai numerosi impianti presenti che necessitano di continue manutenzioni ordinarie e straordinarie (deprezzamento per altro);
- notevoli quantità di masserizie nel box auto (deprezzamento per altro);
- deprezzamento per spese condominiali insolute.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Velletri (RM) - Via Ulderico Mattoccia n. 6, scala E, interno 17 18, piano 4	228,83 mq	1.900,00 €/mq	€ 434.777,00	100,00%	€ 434.777,00
Valore di stima:					€ 434.777,00

Valore di stima: € 434.777,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%
Spese condominiali insolute	1000,00	€
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 370.000,00

Ritenuto pertanto opportuno deprezzare il bene;

Tenuto conto delle superfici ragguagliate:

per l'appartamento e balconi 196,80 mq;

per il box auto 27,50 mq;

per il posto auto 4,50 mq.

Si ottengono come più probabile valore di mercato i seguenti prezzi unitari:

per l'appartamento e i terrazzi un prezzo unitario pari a 1750,00 € /mq;

per il box auto un prezzo unitario pari a 850,00 € / mq;

per il posto auto un prezzo unitario pari a 485,00 € / mq;

che sono prezzi unitari in linea con i valori OMI del secondo trimestre 2023.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - via Menotti Garibaldi n. 15, interno 19, piano 4 (Coord. Geografiche: 41.690699, 12.779884); Box auto ubicato a Velletri (RM) - via Menotti Garibaldi n. 15, piano S1.

Trattasi di appartamento posto al piano 4 e box auto siti nel condominio di via Menotti Garibaldi n. 15. Il box auto ha accesso da via B. Buozi. L'appartamento si presenta composto da: ingresso, soggiorno, 3 camere, studio, 2 bagni, 1 wc di servizio, cucina, disimpegno (si veda planimetria stato di fatto). L'appartamento è dotato di un box auto posto al piano interrato a cui si accede da via Bruno Buozi. Al momento il box auto non è utilizzabile come tale per assenza di idoneità Vigili del Fuoco. Il fabbricato, di cui l'appartamento è parte, è composto da 6 piani catastali collegati da un ascensore che arriva anche al piano interrato box auto. Nel fabbricato sono presenti circa 20 appartamenti oltre ad altre unità immobiliari non residenziali. Il fabbricato è stato costruito nel 1971 con Licenza Edilizia n. 15185 del 06/04/1971. L'abitazione affaccia su tre lati e l'esposizione prevalente dell'abitazione è est/sud/ovest la vista è panoramica. L'appartamento si trova nel centro storico e sono pertanto nelle vicinanze servizi come chiese, scuole, locali commerciali e uffici ai quali vi si può arrivare anche a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 107, Sub. 26, Categoria A2 - Fg. MU, Part. 107,

Sub. 41, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 128.938,00

Il metodo di stima che si è ritenuto opportuno seguire, per la ricerca del più probabile valore di mercato, è quello della stima sintetica per comparazione.

In base alle indagini eseguite presso agenzie immobiliari nella zona per beni assimilabili a quello in oggetto si è riscontrato una oscillazione minima/massima pari a 1.100,00/1.250,00 €/mq.

Tale processo estimativo si basa sul confronto del bene oggetto di stima con altri di cui sia noto il prezzo. In questo processo di comparazione il bene viene collocato all'interno di una fascia di prezzo unitaria al mq il cui valore esatto verrà stabilito facendo ulteriori considerazioni relative a caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tra le caratteristiche estrinseche vi sono: localizzazione, qualità del tessuto urbano, servizi pubblici, mezzi di trasporto, servizi di quartiere, servizi commerciali, esposizione, soleggiamento, ventilazione, ecc, ecc. Tra le caratteristiche intrinseche vi sono: aspetto manutentivo, vetustà, materiali impiegati, finiture, ecc, ecc.

Per il bene in oggetto si sono fatte inoltre le seguenti considerazioni:

- presenza di servizi primari quali pubblica fognatura, gas, rete elettrica;
- presenza di servizi secondari quali scuole, uffici, negozi;
- l'appartamento si trova nel centro storico;
- affaccio dell'appartamento tre lati e su due strade;
- presenza di un posto auto di pertinenza della abitazione;
- l'esposizione, prevalentemente a sud;
- l'epoca di costruzione dell'intero fabbricato risale al 1971 e il fabbricato necessita su alcune porzioni di una manutenzione almeno ordinaria;
- non si hanno le certificazione degli impianti dell'appartamento;
- è assente l'agibilità;
- presenza di un posto auto di pertinenza della abitazione che al momento non è possibile utilizzare per inidoneità Vigili del Fuoco;
- l'immobile è idoneo ad essere abitato anche se non è recente l'ultima ristrutturazione.

I beni in oggetto, per le sue peculiarità, può essere collocato nella fascia di prezzo di 1.150,00 €/mq ma, tenendo inoltre conto dei seguenti deprezzamenti:

- deprezzamento per vizi occulti pari al 3%;
- fatte salve le Determine Dirigenziali superiori è necessaria CILA e/o SCIA edilizia ex art. 36 o art. 37 del DPR 380/2001 per l'appartamento e per il posto auto (deprezzamento per regolarizzazione urbanistica);
- al piano box S2 è necessaria una ristrutturazione importante nonché SCIA antincendio (deprezzamento per manutenzione);
- è necessario ripristinare le difformità relative alle finestre dell'appartamento (deprezzamento per altro);
- deprezzamento per spese condominiali;
- difficoltà di utilizzo dell'immobile per la quota posta in vendita (possesto).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
-------------------------	-----------------------------	-----------------	-----------------------	---------------------	--------

Bene N° 2 - Appartamento Velletri (RM) - Via Menotti Garibaldi n. 15, interno 19, piano 4	224,24 mq	1.150,00 €/mq	€ 257.876,00	50,00 %	€ 128.938,00
Valore di stima:					€ 128.938,00

Valore di stima: € 128.938,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Spese condominiali insolute	3500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5000,00	€
Altro	18000,00	€
Stato di possesso	4,00	%

Valore finale di stima: € 88.500,00

Ritenuto pertanto opportuno deprezzare il bene;

Tenuto conto delle superfici ragguagliate:
per l'appartamento e balconi 218,40 mq;
per il box auto 5,90 mq.

Tenuto conto inoltre della quota posta in vendita pari a 1/2.

Si ottengono come più probabile valore di mercato i seguenti prezzi unitari:

per l'appartamento e i terrazzi un prezzo unitario pari a 800,00 € /mq;
per il box auto un prezzo unitario pari a 450,00 € / mq;

che sono prezzi unitari in linea con i valori OMI del secondo trimestre 2023.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala il rimando a tutti gli allegati che sono parte sostanziale e integrante della relazione e al sopralluogo obbligatorio agli immobili.

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.

Pomezia, li 11/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Anzellotti Marco

ELENCO ALLEGATI

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 REGOLAMENTO SUPER CONDOMINIO Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 02 AGIBILITA' Lotto 1
- ✓ N° 2 Altri allegati - 03 AGIBILITA' REL. SOPRALLUOGO Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 04 GRAFICI DIA 2013 PROT. 20278 Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 05 COLLAUDO STATICO PROT. 16717/2013 Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 06 COMPRAVENDITA Rep 32535/2012 Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 07 RISOLUZIONE DONAZIONE Rep 2829/2019 Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 08 ATTO D'OBBLIGO Rep 77435/2007 Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 09 COMPRAVENDITA DEL COSTRUTTORE E SERVITU' Rep 77172/2007 Lotto 1
- ✓ N° 2 Altri allegati - 10 PRIMO PdiC e GRAFICI N. 450/2007 Lotto 1
- ✓ N° 2 Altri allegati - 11 GRAFICI SCIA 12-04-2012 PROT.10408 Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 12 GRAFICI SCARICHI ACQUE PROT. 30207/2010 Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 13 TABELLE MILLESIMALI Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 14 VALORI OMI Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 15 FINE LAVORI Lotto 1
- ✓ N° 5 Altri allegati - 16 PLANIMETRIE CATASTALI ESTRATTO MAPPA Lotto 1
- ✓ N° 2 Altri allegati - 17 PLANIMETRIE STATO DI FATTO Lotto 1
- ✓ N° 4 Altri allegati - 18 VISURE CATASTALI Lotto 1



- ✓ Altri allegati - 19 DICHI CONFORMITA' IMPIANTI PROT. 16717/2013 Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 20 SCIA ANTINCENDIO Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 21 DOC FOTOGRAFICA Lotto 1
- ✓ N° 2 Altri allegati - 22 DEBITI CONDOMINIO Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 23 VERBALE DI SOPRALLUOGO Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 24 PERMESSO DI COSTRUIRE N. 58/2017 Lotto 2
- ✓ N° 2 Altri allegati - 25 GRAFICI PdC SANATORIA n. 58/2017 Lotto 2
- ✓ Altri allegati - 26 COMPRAVENDITA Rep n.2439/2018 Lotto 2
- ✓ Altri allegati - 27 COMPRAVENDITA REP 731/1972 Lotto 2
- ✓ Altri allegati - 28 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO Lotto 2
- ✓ Altri allegati - 29 CERTIFICAZIONE ALLO SCARICO PROT 1479/2002 Lotto 2
- ✓ Altri allegati - 30 COLLAUDO STATICO Lotto 2
- ✓ Altri allegati - 31 LICENZA EDILIZIA 15185/1971 Lotto 2
- ✓ Altri allegati - 32 DOC FOTOGRAFICA Lotto 2
- ✓ Altri allegati - 33 ESTRATTO MAPPA CATASTALE Lotto 2
- ✓ N° 2 Altri allegati - 34 PLANIMETRIE CATASTALI Lotto 2
- ✓ Altri allegati - 35 PLANIMETRIE STATO DI FATTO Lotto 2
- ✓ N° 2 Altri allegati - 36 VISURE CATASTALI Lotto 2
- ✓ Altri allegati - 37 DEBITI CONDOMINIO Lotto 2
- ✓ Altri allegati - 38 Valori OMI Lotto 2
- ✓ Altri allegati - 39 VERBALE DI SOPRALLUOGO Lotto 2
- ✓ Altri allegati - 40 DOC FOTOGRAFICA Lotto 2
- ✓ N° 2 Altri allegati - 41 ATTESTAZIONI INVIO AGLI INTERVENUTI Lotto 1 e 2
- ✓ Altri Allegati - 42 PERIZIA PRIVACY Lotti 1 e 2

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - via Ulderico Mattoccia n. 6, scala E, interno 17-18, piano 4 (Coord. Geografiche: 41.679572, 12.777368); Box auto ubicato a Velletri (RM) - via Ulderico Mattoccia n. 6, scala E, piano S1; Posto auto ubicato a Velletri (RM) - via Ulderico Mattoccia n. 6, scala E, piano T

Trattasi di appartamento, box auto e posto auto siti rispettivamente al piano 4, piano S1 e piano terra di via Ulderico Mattoccia n. 6, scala E. L'appartamento è situato all'interno di un supercondominio denominato Parco Circe, complesso immobiliare costituito da sei corpi di fabbrica, da scala A ad F. Il complesso ha uno spazio comune a destinazione parcheggio/posti auto, viabilità interna nonché aree verdi. Le auto accedono all'interno dello spazio comune attraverso un cancello carrabile situato su via Ulderico Mattoccia n.6 per accedere anche al piano interrato, a destinazione box auto, dei fabbricati del complesso immobiliare. Il piano interrato dei box auto della scala E è collegato, oltre che dalla viabilità interna, anche con viale Guglielmo Oberdan. La scala E è composta da circa 20 appartamenti, la palazzina è dotata di ascensore che collega i 4 piani e arriva al piano interrato. All'ultimo piano del fabbricato, sulla copertura, sono disposti pannelli fotovoltaici e solari. Il complesso immobiliare, di cui la palazzina fa parte, è stato edificato in tempi recenti, la prima licenza risale al dicembre 2007, sono state presentate successivamente varianti in corso d'opera, e le ultime pratiche edilizie presentate relative alla scala E sono una SCIA del 2012 e una Variante del 2013. L'appartamento che nasce dalla fusione di due unità immobiliari int 17 e int 18, nello stato di fatto, è così composto: -ampio pranzo/soggiorno, cucina con lavanderia, 3 camere, 3 bagni, 1 wc di servizio, ripostiglio/cabina armadio, ingresso/corridoio e corridoio. l'unità è inoltre dotata di 4 terrazzi che affacciano sui lati est, sud, ovest. L'altezza interna misurata è 2.75. L'abitazione affaccia pertanto su tre lati con esposizione est/sud/ovest. La vista dalla terrazza lato sud è panoramica. Nella zona non mancano servizi primari come ad esempio illuminazione pubblica, pubblica fognatura, gas metano, strade di collegamento nonché servizi secondari come chiese, scuole, locali commerciali e uffici ai quali vi si può arrivare anche a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 1492, Sub. 17, Categoria A2 - Fg. 67, Part. 1492, Sub. 20, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1489, Sub. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade ai sensi del PRG pubblicato su Amministrazione Trasparente e approvato con DGR 14 febbraio 2006, n. 66 Zona B delle Norme Tecniche comunali - Conservazione del tessuto edilizio e viario - Sottozona B2 - l'indice di fabbricabilità fondiario è di 3,00 mc/mq. L'altezza massima è pari a quella dell'edificio più alto fra quelli costruiti nei lotti confinanti con medesima destinazione di PRG e comunque non potrà superare i m. 17,00. Per gli interventi diretti, autorizzati mediante semplice concessione i distacchi dai confini debbono essere almeno di m. 5,00. Il fabbricato è inoltre vincolato ai sensi del PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021: -Tavola A: Articolo 28 Paesaggio degli insediamenti urbani. -Tavola B: Articolo 8 delle Norme Tecniche "Beni paesaggistici, articolo 134, comma 1, lettera a), del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (art. 136 comma 1 lettera c e d).

Prezzo base d'asta: € 370.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - via Menotti Garibaldi n. 15, interno 19, piano 4 (Coord. Geografiche: 41.690699, 12.779884); Box auto ubicato a Velletri (RM) - via Menotti Garibaldi n. 15, piano S1.

Trattasi di appartamento posto al piano 4 e box auto siti nel condominio di via Menotti Garibaldi n. 15. Il box auto ha accesso da via B. Buoizzi. L'appartamento si presenta composto da: ingresso, soggiorno, 3 camere, studio, 2 bagni, 1 wc di servizio, cucina, disimpegno (si veda planimetria stato di fatto). L'appartamento è dotato di un box auto posto al piano interrato a cui si accede da via Bruno Buoizzi. Al momento il box auto non è utilizzabile come tale per assenza di idoneità Vigili del Fuoco. Il fabbricato, di cui l'appartamento è parte, è composto da 6 piani catastali collegati da un ascensore che arriva anche al piano interrato box auto. Nel fabbricato sono presenti circa 20 appartamenti oltre ad altre unità immobiliari non residenziali. Il fabbricato è stato costruito nel 1971 con Licenza Edilizia n. 15185 del 06/04/1971. L'abitazione affaccia su tre lati e l'esposizione prevalente dell'abitazione è est/sud/ovest la vista è panoramica. L'appartamento si trova nel centro storico e sono pertanto nelle vicinanze servizi come chiese, scuole, locali commerciali e uffici ai quali vi si può arrivare anche a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 107, Sub. 26, Categoria A2 - Fg. MU, Part. 107, Sub. 41, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade ai sensi del PRG pubblicato su Amministrazione Trasparente e approvato con DGR del 14 febbraio 2006, n. 66 in: Zona A delle Norme Tecniche comunali Centro Storico: zona Costruzioni post belliche - Comparti di Manutenzione. Per gli interventi previsti in questa zona si rimanda all'art. 4 - Comparti di Manutenzione, lett E - delle NTA del Centro Storico. Il fabbricato è inoltre vincolato ai sensi del PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021: Tavola A: Articolo 30 Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto (Tavola_a_30_388). Tavola B: Articolo 8 delle Norme Tecniche "Beni paesaggistici, articolo 134, comma 1, lettera a), del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (art. 136 comma 1 lettera c e d); Centro storico e fascia di rispetto (Tavola_b_30_388).

Prezzo base d'asta: € 88.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 297/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 370.000,00

Bene N° 1 - Appartamento, box auto e posto auto			
Ubicazione appartamento:	Velletri (RM) - Via Ulderico Mattoccia n. 6, scala E, interno 17-18, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento, box auto e posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 1492, Sub. 17, Categoria A2 - Fg. 67, Part. 1492, Sub. 20, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1489, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	228,83 mq
Descrizione:	Trattasi di appartamento, box auto e posto auto siti rispettivamente al piano 4, piano S1 e piano terra di Via Ulderico Mattoccia n. 6, scala E. L'appartamento è situato all'interno di un supercondominio denominato Parco Circe, complesso immobiliare costituito da sei corpi di fabbrica, da scala A ad F. Il complesso ha uno spazio comune a destinazione parcheggio/posti auto, Vabilità interna nonché aree Verdi. Le auto accedono all'interno dello spazio comune attraverso un cancello carrabile situato su Via Ulderico Mattoccia n.6 per accedere anche al piano interrato, a destinazione box auto, dei fabbricati del complesso immobiliare. Il piano interrato dei box auto della scala E è collegato, oltre che dalla Vabilità interna, anche con Viale Guglielmo Oberdan. La scala E è composta da circa 20 appartamenti, la palazzina è dotata di ascensore che collega i 4 piani e arriva al piano interrato. All'ultimo piano del fabbricato, sulla copertura, sono disposti pannelli fotovoltaici e solari. Il complesso immobiliare, di cui la palazzina fa parte, è stato edificato in tempi recenti, la prima licenza risale al dicembre 2007, sono state presentate successivamente Varianti in corso d'opera, e le ultime pratiche edilizie presentate relative alla scala E sono una SCIA del 2012 e una Variante del 2013. L'appartamento che nasce dalla fusione di due unità immobiliari int 17 e int 18, nello stato di fatto, è così composto: - ampio pranzo/soggiorno, cucina con la Vanderia, 3 camere, 3 bagni, 1 wc di servizio, ripostiglio/cabina armadio, ingresso/corridoio e corridoio. L'unità è inoltre dotata di 4 terrazzi che affacciano sui lati est, sud, ovest. L'altezza interna misurata è 2,75. L'abitazione affaccia pertanto su tre lati con esposizione est/sud/ovest. La Vista dalla terrazza lato sud è panoramica. Nella zona non mancano servizi primari come ad esempio illuminazione pubblica, pubblica fognatura, gas metano, strade di collegamento nonché servizi secondari come chiese, scuole, locali commerciali e uffici ai quali si può arrivare anche a piedi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	E' stato dichiarato in fase di accesso all'immobile che è occupato dal debitore e dai due figli minorenni.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 88.500,00

Bene N° 2 - Appartamento e box auto			
Ubicazione appartamento:	Velletri (RM) - Via Menotti Garibaldi n. 15, interno 19, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento e box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 107, Sub. 26, Categoria A2 - Fg. MU, Part. 107, Sub. 41, Categoria C6	Superficie	224,24 mq
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al piano 4 e box auto siti nel condominio di Via Menotti Garibaldi n. 15. Il box auto ha accesso da Via B. Buozi. L'appartamento si presenta composto da: ingresso, soggiorno, 3 camere, studio, 2 bagni, 1 wc di servizio, cucina, disimpegno (si veda planimetria stato di fatto). L'appartamento è dotato di un box auto posto al piano interrato a cui si accede da Via Bruno Buozi. Al		

	momento il box auto non è utilizzabile come tale per assenza di idoneità Vigili del Fuoco. Il fabbricato, di cui l'appartamento è parte, è composto da 6 piani catastali collegati da un ascensore che arriva anche al piano interrato box auto. Nel fabbricato sono presenti circa 20 appartamenti oltre ad altre unità immobiliari non residenziali. Il fabbricato è stato costruito nel 1971 con Licenza Edilizia n. 15185 del 06/04/1971. L'abitazione affaccia su tre lati e l'esposizione prevalente dell'abitazione è est/sud/ovest la Vista è panoramica. L'appartamento si trova nel centro storico e sono pertanto nelle vicinanze servizi come chiesa, scuole, locali commerciali e uffici ai quali si può arrivare anche a piedi.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito