

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nasta Bartolomeo Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 483/2024 del R.G.E.

promossa da



contro



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
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 483/2024 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.196,55</b> .....	16



All'udienza del 16/05/2025, il sottoscritto Ing. Nasta Bartolomeo Giovanni, con studio in Via Arturo Reali, 2 - 00047 - Marino (RM), email studionasta@libero.it, PEC b.nasta@pec.ording.ing.roma.it, Tel. 06 93 84 888, Fax 06 93 84 888, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Catalini n.81, piano Terra

L'atto di pignoramento prevede l'espropriazione forzata di un locale ad uso magazzino sito in Velletri alla via Catalini n.3 (catastalmente Contrada Colle Catalini n.7)posto a piano terra e di superficie catastale di 92 mq,confinante con detta via,con le particelle nn.186,187,941,salvo altri e riportato nel Catasto Fabbricati al foglio n.71 part.lla n.821 piano T,cat.C/2,classe 4,cons.mq 92,rendita catastale € 118,78.

Attualmente l'immobile anche se comunicante tramite un'apertura fatta sulla parete del soggiorno con la particella adiacente n.1076 sub 501,si può considerare come edificio residenziale in virtù del cambio di destinazione d'uso da non residenziale(cantina) a residenziale,richiesto con il provvedimento a sanatoria registrato al prot.llo com.le n.5196 del 28/02/2014 (vedasi ALLEGATO 10 - Richiesta di sanatoria D.I.A. e progetto) per opere soggette a "Domanda di Denuncia Inizio Attività ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001 e dell'art.22 della L.R.Lazio n.15/2008 - Doppia conformità:intervento edilizio conforme alle norme urbanistico-edilizie vigenti sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della sanatoria" e successiva integrazione del 31/03/2014 registrata al prot.llo com.le al n.8893 del 3 Aprile 2014 (vedasi ALLEGATO 11 - Grafici D.I.A.).

Reso completamente indipendente l'immobile una volta chiusa l'apertura esistente,si può considerare quanto segue:

"Piena proprietà di una villetta - part.n.821 sub 501-(ex magazzino),con accesso da via Catalini n.81 tramite corte (part.lla n.940 sub 501) bene comune non censibile alle particelle nn.185 e 821,che si sviluppa sul solo piano terra con copertura a tetto,composta da ingresso-soggiorno con annesso portico,da camera 1,da disimpegno,da bagno,da camera 2 con piccolo locale annesso adibito a spogliatoio,da camera 3 e da camera 4,il tutto confinante con la part.lla n.1077 graffata con la part.lla n.1076 sub 501,la part.lla n.185 sub 503 e 502,la part.lla 940 sub 501,salvo altri".



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Catalini n.81, piano Terra

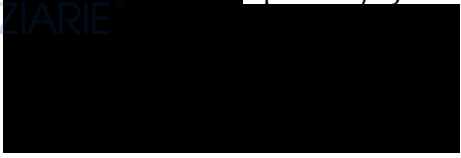
**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

**TITOLARITÀ**

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

- [Redacted] proprietà 1/1)



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

- [Redacted] proprietà 1/1)



**CONFINI**

L'immobile confina con la part.lla n.1077 graffata con la part.lla n.1076 sub 501,la part.lla n.185 sub 503 e 502,la part.lla 940 sub 501,via Catalini,la part.lla n.941 e n.1118, salvo altri.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano



Soggiorno	19,64 mq	22,36 mq	1	22,36 mq	2,88 m	Terra
Camera 1	8,23 mq	10,96 mq	1	10,96 mq	2,89 m	Terra
Bagno	8,00 mq	9,49 mq	1	9,49 mq	2,65 m	Terra
Camera 2	16,61 mq	19,41 mq	1	19,41 mq	2,68 m	Terra
Spogliatoio	9,24 mq	12,32 mq	0,90	11,09 mq	2,40 m	Terra
Camera 3	12,36 mq	14,12 mq	1	14,12 mq	2,88 m	Terra
Camera 4	9,84 mq	11,91 mq	1	11,91 mq	2,68 m	Terra
Disimpegno	3,65 mq	4,05 mq	1	4,05 mq	2,64 m	Terra
Portico	11,50 mq	11,50 mq	0,25	2,88 mq	2,90 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>106,27 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>106,27 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In data 30 Giugno 2025 alla presenza [REDACTED] si è proceduto al sopralluogo dello stabile sito nel Comune di Velletri alla via Catalini n.81, al fine di accertare l'ubicazione, la consistenza, le condizioni statiche, igienico-sanitarie, l'inserimento nel contesto urbanistico (vedasi ALLEGATO 3 - Verbale di sopralluogo).

Da un rilievo in loco la superficie utile (vedasi ALLEGATO 4 - Planimetria dello stato di fatto):

(Ingresso-soggiorno mq 19,64, camera 1 mq 8,23, disimpegno mq 3,65, bagno 8,00 mq, camera 2 mq 16,61, spogliatoio mq 9,24, camera 3 mq 12,36, camera 4 mq 9,84) risulta pari a

TOTALE SUPERFICIE UTILE mq 87,57

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/2009 al 12/02/2014	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 71, Part. 821 Categoria C2 Cl.4, Cons. 92 mq Rendita € 118,78 Piano Terra
Dal 12/02/2014 al 30/08/2025	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 71, Part. 821, Sub. 501 Categoria A7

		Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 108 mq Rendita € 397,67 Piano Terra
--	--	--

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	71	821	501		A7	1	5,5 vani	108 mq	397,67 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

L'atto di pignoramento prevede l'espropriazione forzata di un locale ad uso magazzino sito in Velletri alla via Catalini n.3 (castalmente Contrada Colle Catalini n.7)posto a piano terra e di superficie catastale di 92 mq,confinante con detta via,con le particelle nn.186,187,941,salvo altri e riportato nel Catasto Fabbricati al foglio n.71 part.lla n.821 piano T,cat.C/2,classe 4,cons.mq 92,rendita catastale € 118,78.Attualmente,per la variazione catastale del 12/02/2014 pratica n.RM0096481 in atti dal 12/02/2014 VDE-PORZ.DI U.I.U.(n.17739.1/2014),il compendio è riportato con categoria A/7 nel NCEU del Comune di Velletri via Catalini n.81 - piano terra,al foglio n.71,part.lla n.821 sub 501,classe 1 consistenza 5,5 vani,sup.cat. 108 mq,rendita € 397,67 e risulta comunicante tramite un'apertura fatta sulla parete con la particella adiacente n.1076 sub 501.Sussiste attualmente corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata(vedasi ALLEGATO 5 - Visura Storica e planimetria dell'immobile).

Considerato però,che necessita chiudere l'apertura fatta sulla parete per collegare l'immobile pignorato con l'immobile adiacente,una volta chiusa tale apertura e visto fra l'altro,che il wc ad esclusivo servizio di una camera è stato trasformato in spogliatoio,occorre presentare all'Agenzia delle Entrate un nuovo docfa.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione (vedasi ALLEGATO 6 - Documentazione fotografica).Tracce di umidità dovuta alla risalita per capillarità dell'acqua dal terreno di fondazione,sono presenti sulle pareti delle camere 4 e 3 (vedasi foto nn.9 e 12 - Documentazione fotografica - ALLEGATO 6).

## PARTI COMUNI

La corte (part.lla n.940 sub 501)è un bene comune alle particelle nn.185 e 821,non censibile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Copertura:tetto

Struttura verticale:muratura portante.Le pareti esterne sono tutte intonacate e tinteggiate

Solai:latero cemento e ferro

Pareti divisorie interne:forati di laterizio,intonacati e tinteggiati

Pavimentazione interna:piastrelle di ceramica

Infissi esterni:alluminio anodizzato,tutti protetti da grate in ferro e con persiane alla romana in ferro

Infissi interni:legno

Tutti gli ambienti sono stati controsoffittati:le altezze interne sono variabili

TUTTE LE UTENZE:ELETTRICA,RISCALDAMENTO,IDRICA E SMALTIMENTO ACQUE REFLUE,SONO COMUNI CON GLI IMMOBILI ATTIGUI.L'IMMOBILE OGGETTO DI QUESTA PROCEDURA ESECUTIVA E' INTERCOMUNICANTE TRAMITE APERTURA DELLA PARETE DELL'INGRESSO-SOGGIORNO CON GLI IMMOBILI CONFINANTI.

Impianto elettrico:realizzato sottotraccia

Impianto idrico:realizzato sottotraccia

Impianto di riscaldamento centralizzato e comune con l'attiguo immobile:alimentazione a GPL(il bombolone di stoccaggio è interrato nella zona nord della corte(part.n.940 sub 501)poco distante dalla particella n.1076 sub 501.

Produzione di acqua calda sanitaria e alimentazione fornelli cucina: alimentazione a GPL.

Forniture e servizi pubblici:l'approvvigionamento dell'acqua per usi domestici è garantita dall'acquedotto.Lo smaltimento delle acque reflue avviene nel suolo previo trattamento con vasca settica di tipo IMHOFF e dispersione nel terreno mediante sub irrigazione (vedasi ALLEGATO 7 - Comune di Velletri - Rinnovo autorizzazione allo scarico n.101 del 18 Dicembre 2014).Tale autorizzazione attualmente è scaduta.L'impianto di smaltimento è a servizio di tutti gli immobili a destinazione residenziale di via Catalini n.81.

L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione (vedasi ALLEGATO 6 - Documentazione fotografica).Tracce di umidità dovuta alla risalita per capillarità dell'acqua dal terreno di fondazione,sono presenti sulle pareti delle camere 4 e 3 (vedasi foto nn.9 e 12 - Documentazione fotografica - ALLEGATO 6).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato [REDACTED] e [REDACTED].

## PROVENIENZE VENTENNALI

[REDACTED]

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

ASTE  
GIUDIZIARIE

Firmato Da: NASTA BARTOLOMEO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69c3200b1d5fdb0b59cb33c9ff2c41c1



L'immobile non risulta agibile.

Premesso che in data 4 Giugno 2025 è stata inoltrata al Comune di Velletri - Edilizia Privata-Urbanistica la richiesta di accesso agli atti al fine di visionare la pratica edilizia relativa agli immobili siti in Velletri alla via Catalini n.81 e che in data 16 Luglio 2025 con pec gli è stata trasmessa la documentazione visionata in data 25 Giugno 2025 presso il Settore Edilizia Privata,dalla verifica documentale del fascicolo è emerso quanto segue:

sanatoria per il cambio d'uso ed ampliamento su fabbricato residenziale ante 1929 e per la costruzione di due locali accessori (A e B),localizzati in contrada Colle Catalini n.7 - foglio n.71 map.nn.185,820,821 (prat.edilizia n.11577- Sanat.Edilizia P.n.1106).

In data 27 Novembre 2000 viene rilasciata la concessione edilizia n.403/2000 (vedasi ALLEGATO 8 - Concessione edilizia in sanatoria).Nell'ambito di tale progetto di sanatoria,il locale accessorio A oggetto della procedura in essere viene classificato come cantina (vedasi ALLEGATO 9 - Progetto di sanatoria Legge n\_47/85 prot.llo com.le n.30757/96 allegato alla conc.edil.in san.n.403/2000).

provvedimento a sanatoria registrata al prot.llo com.le n.5196 del 28/02/2014 (vedasi ALLEGATO 10 - Richiesta di sanatoria D.I.A. e progetto) per opere soggette a "Domanda di Denuncia Inizio Attività ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001 e dell'art.22 della L.R.Lazio n.15/2008 - Doppia conformità:intervento edilizio conforme alle norme urbanistico-edilizie vigenti sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della sanatoria" e successiva integrazione del 31/03/2014 registrata al prot.llo com.le al n.8893 del 3 Aprile 2014 (vedasi ALLEGATO 11 - Grafici D.I.A.).

Con tale richiesta si comunicava che sono stati realizzati fra l'altro i seguenti interventi edilizi riguardanti l'immobile riportato nel NCEU del Comune di Velletri al foglio n.71 part.lla n.821:  
- Mutamento di destinazione d'uso dell'edificio accessorio A non residenziale (cantina) riportato nel NCEU al foglio n.71 part.lla n.821 in edificio residenziale (lavoro realizzato da Maggio ad Agosto 2012) e copertura a tetto dello stesso edificio (lavoro realizzato ad Ottobre 2013)-(vedasi ALLEGATO 12 - Relazione illustrativa e asseverazione,redatte dal tecnico incaricato).

In data 12/02/2014 - Pratica n.RM0096481 in atti dal 12/02/2014 VDE-PORZ.DI U.I.U.(n.17739.1/2014) è stata fatta la variazione catastale,per cui l'immobile viene riportato con la nuova destinazione catastale Cat.A2 nel NCEU del Comune di Velletri al foglio n.71 con la part.lla n.821 sub 501.

Dall'esame dei grafici prot.com.le n.8833 del 3 Aprile 2014 allegati all'integrazione D.I.A. presentata (vedasi ALLEGATO 11 - Grafici D.I.A.),l'immobile in oggetto (part.n.821 sub 501) risulta collegato tramite un'apertura esistente,in base all'art.3 della Legge Regionale Lazio n.10/2011(vedasi ALLEGATO 12 - Grafici D.I.A.).

L'immobile rilevato nel corso del sopralluogo del 30 Giugno 2025,risulta conforme a quello riportato negli elaborati grafici allegati alla D.I.A. presentata il 24/02/2014 prot.llo com.le n.5196 e ulteriore integrazione avvenuta in data 31/03/2014 e registrata al prot.llo com.le al n.8833.

Con comunicazione del 24 Agosto 2015 - prot.n.20195,il Comune di Velletri - Ufficio Edilizia Privata ha chiesto altresì,al fine di procedere all'istruttoria della richiesta D.I.A. pervenuta il 24/02/2014 - prot.Com.le n.5196 e successiva integrazione pervenuta in data 31/03/2014 - prot.Com.le n.8833,di presentare una ulteriore documentazione(vedasi ALLEGATO 13 - Richiesta integrazione Ufficio Edilizia privata- Urbanistica - Comune di Velletri).

La documentazione integrativa richiesta, è stata trasmessa con nota del giorno 11 Gennaio 2016 protocollata al Comune di Velletri il 14 Gennaio 2015 con il n.1152 (vedasi ALLEGATO 14 - Invio integrazioni).

In data 11 Settembre 2015 con pec indirizzata all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Velletri (vedasi ALLEGATO 15 - Richiesta di conformità) è stata richiesta l'attestazione di conformità alla vigente normativa sia dell'Allegato 1 (Richiesta di integrazione comunale del 24 Agosto 2015 protocollo comunale n.20195) che dell'Allegato 2 (Integrazione documentale datata 11 Gennaio 2016 protocollo comunale n.1152 del 14 Gennaio 2016).

Ad oggi, si è ancora in attesa di risposta da parte dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Velletri. Dalla verifica documentale della pratica edilizia si è constatato inoltre, che sono state presentate alla Regione Lazio - Assessorato Infrastrutture, due richieste per le autorizzazioni sismiche per l'inizio dei lavori e nello specifico una avente la posizione n.14378 - committente [REDACTED] avente come oggetto "Lavori-Dia a sanatoria Edificio di civile abitazione prop. [REDACTED] e l'altra con posizione n.14615 - Committente Pucci Franca per "Lavori-Pucci- Certificato di idoneità sismica".

Successivamente, per entrambe le posizioni è stata chiesta dai committenti l'annullamento che si è perfezionato con le comunicazioni del 7 Aprile 2014 da parte dell'Assessorato Regionale (vedasi ALLEGATO 16 - Comunicazioni Regione Lazio).

Visto che nel fascicolo non sono stati rinvenuti ulteriori documenti riguardanti la pratica antisismica, si è ritenuto opportuno interpellare il tecnico che ha redatto la D.I.A. a sanatoria dell'edificio. Dalla documentazione ricevuta dall'ing. [REDACTED] con email del 16 Ottobre 2015, è emerso quanto segue:

" in data 26/05/2014 - Pos. 17215 - Committente [REDACTED] è stato depositato tramite il S.I.T.A.S. alla Regione Lazio - Assessorato Infrastrutture il certificato di idoneità sismica (ALLEGATO 17 - Deposito certificato di idoneità sismica). Successivamente in data 1 Luglio 2014 la Regione Lazio con protocollo n.2014 - 0000303884 - Posizione n.17251/S ha comunicato allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Velletri, al Committente [REDACTED] e al Delegato [REDACTED] che è stato depositato il certificato di idoneità sismica ( ALLEGATO 18 - Comunicazione di deposito dell'attestato del certificato di idoneità sismica).

Per rendere completamente indipendente l'immobile oggetto della presente esecuzione precedentemente classificato come magazzino (C2) e pignorato come tale e riportato nel NCEU del Comune di Velletri al foglio n.71 part.n.821, che a seguito del cambio di destinazione d'uso da non residenziale in residenziale è stato riportato nel NCEU del Comune di Velletri nel foglio n.71 con part.lla n.821 sub 501 cat.A2, occorre chiudere l'apertura esistente sulla parete dell'ingresso-soggiorno con l'ingresso della confinante part.lla n.1076 sub 501 - Difformità 1 (vedasi ALLEGATO 19 - Difformità).

E' da notare altresì, che il locale bagno è stato trasformato in spogliatoio - Difformità 2 (vedasi ALLEGATO 19 - Difformità).

Le difformità riscontrate (1 -2) potranno essere sanate presentando al Comune di Velletri una CILA unitamente al versamento di € 100,00 per diritti di segreteria.

Chiusa l'apertura fra l'ingresso-soggiorno con l'ingresso della confinante part.lla n.1076 sub 501, si dovrà presentare all'Agenzia delle Entrate un nuovo docfa riportante l'aggiornamento dei luoghi.

- 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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La corte(part.lla n.940 sub 501)è un bene comune alle particelle nn.185 e 821,non censibile.  
TUTTE LE UTENZE:ELETTRICA,RISCALDAMENTO,IDRICA E SMALTIMENTO ACQUE REFLUE,SONO COMUNI  
CON GLI IMMOBILI ATTIGUI.

## 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 Catalini n.81, piano Terra  
L'atto di pignoramento prevede l'espropriazione forzata di un locale ad uso magazzino sito in Velletri alla via Catalini n.3 (catastalmente Contrada Colle Catalini n.7)posto a piano terra e di superficie catastale di 92 mq,confinante con detta via,con le particelle nn.186,187,941,salvo altri e riportato nel Catasto Fabbricati al foglio n.71 part.lla n.821 piano T,cat.C/2,classe 4,cons.mq 92,rendita catastale € 118,78. Attualmente l'immobile anche se comunicante tramite un'apertura fatta sulla parete del soggiorno con la particella adiacente n.1076 sub 501,si può considerare come edificio residenziale in virtù del cambio di destinazione d'uso da non residenziale(cantina) a residenziale,richiesto con il provvedimento a sanatoria registrato al prot.llo com.le n.5196 del 28/02/2014 (vedasi ALLEGATO 10 - Richiesta di sanatoria D.I.A. e progetto) per opere soggette a "Domanda di Denuncia Inizio Attività ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001 e dell'art.22 della L.R.Lazio n.15/2008 - Doppia conformità:intervento edilizio conforme alle norme urbanistico-edilizie vigenti sia al momento della realizzazione dello stesso,sia al momento della presentazione della sanatoria" e successiva integrazione del 31/03/2014 registrata al prot.llo com.le al n.8893 del 3 Aprile 2014 (vedasi ALLEGATO 11 - Grafici D.I.A.). Reso completamente indipendente l'immobile una volta chiusa l'apertura esistente,si può considerare quanto segue: "Piena proprietà di una villetta - part.n.821 sub 501-(ex magazzino),con accesso da via Catalini n.81 tramite corte (part.lla n.940 sub 501) bene comune non censibile alle particelle nn.185 e 821,che si sviluppa sul solo piano terra con copertura a tetto,composta da ingresso-



soggiorno con annesso portico, da camera 1, da disimpegno, da bagno, da camera 2 con piccolo locale annesso adibito a spogliatoio, da camera 3 e da camera 4, il tutto confinante con la part.lla n.1077 graffata con la part.lla n.1076 sub 501, la part.lla n.185 sub 503 e 502, la part.lla 940 sub 501, salvo altri".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 821, Sub. 501, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 95.643,00

Il valore di mercato dell'unità pignorata è stato determinato utilizzando il criterio di stima comparativa. Pertanto tale valore, deriva da una attenta analisi del mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili simili (in piena proprietà e non in proprietà superficiaria) posti nella zona trattata, valutando anche quanto indicato per gli stessi nell'ultima pubblicazione di settore "Borsa Immobiliare", tenendo conto altresì, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del villino pignorato, nonché della zona in cui è collocato.

#### VALORE DELL'UNITA'IMMOBILIARE

Dalla ricerca effettuata sui prezzi di mercato di beni simili offerti in vendita in Velletri, è emerso che il valore medio unitario di mercato è pari a 900,00 €/mq. Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene di che trattasi è pari:

$$106,27 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = € 95.643,00$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Velletri (RM) - Via Catalini n.81, piano Terra	106,27 mq	900,00 €/mq	€ 95.643,00	100,00%	€ 95.643,00
Valore di stima:					€ 95.643,00

Valore di stima: € 95.643,00

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e manutenzione 5% su € 95.643,00	4782,15	€
Rischio assunto per mancata garanzia per vizi cosa venduta 10% su € 95.643,00	9564,30	€
Lavori regolarizzazione, spese tecn. per CILA compresi oneri prev. ed iva, nuovo dofca ed oneri catastali, diritti segreteria per presentazione CILA	5100,00	€

**Valore finale di stima: € 76.196,55**

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.

Marino, li 28/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Nasta Bartolomeo Giovanni

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di procedura di negoziazione assistita
- ✓ N° 2 Altri allegati - Autorizzazione Procura della Repubblica di Velletri
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetria dello stato di fatto
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visura storica e planimetria catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rinnovo autorizzazione allo scarico n.101 del 18 Dicembre 2014
- ✓ N° 8 Altri allegati - Concessione edilizia in sanatoria
- ✓ N° 9 Altri allegati - Progetto di sanatoria Legge n\_47/85 prot.llo com.le n.30757/96 allegato conc.edilizia san.n.403/2000
- ✓ N° 10 Altri allegati - Richiesta sanatoria D.I.A. e progetto prot.llo com.le n.5196 del 28/02/2014
- ✓ N° 11 Altri allegati - Integrazione D.I.A. del 31/03/2014 - Grafici D.I.A.prot.llo com.le n.8893 del 3 Aprile 2014
- ✓ N° 12 Altri allegati - Relazione illustrativa e asseverazione,redatte da tecnico abilitato
- ✓ N° 13 Altri allegati - Richiesta integrazione Ufficio Edilizia Privata - Urbanistica - Comune di Velletri
- ✓ N° 14 Altri allegati - Integrazione trasmessa
- ✓ N° 15 Altri allegati - Richiesta di conformità
- ✓ N° 16 Altri allegati - Comunicazioni Regione Lazio
- ✓ N° 17 Altri allegati - Deposito del certificato di idoneità sismica
- ✓ N° 18 Altri allegati - Comunicazione di deposito dell'attestato di deposito di idoneità sismica
- ✓ N° 19 Altri allegati - Difformità



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Catalini n.81, piano Terra  
L'atto di pignoramento prevede l'espropriazione forzata di un locale ad uso magazzino sito in Velletri alla via Catalini n.3 (catastralmente Contrada Colle Catalini n.7)posto a piano terra e di superficie catastale di 92 mq,confinante con detta via,con le particelle nn.186,187,941,salvo altri e riportato nel Catasto Fabbricati al foglio n.71 part.lla n.821 piano T,cat.C/2,classe 4,cons.mq 92,rendita catastale € 118,78. Attualmente l'immobile anche se comunicante tramite un'apertura fatta sulla parete del soggiorno con la particella adiacente n.1076 sub 501,si può considerare come edificio residenziale in virtù del cambio di destinazione d'uso da non residenziale(cantina) a residenziale,richiesto con il provvedimento a sanatoria registrato al prot.llo com.le n.5196 del 28/02/2014 (vedasi ALLEGATO 10 - Richiesta di sanatoria D.I.A. e progetto) per opere soggette a "Domanda di Denuncia Inizio Attività ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001 e dell'art.22 della L.R.Lazio n.15/2008 - Doppia conformità:intervento edilizio conforme alle norme urbanistico-edilizie vigenti sia al momento della realizzazione dello stesso,sia al momento della presentazione della sanatoria" e successiva integrazione del 31/03/2014 registrata al prot.llo com.le al n.8893 del 3 Aprile 2014 (vedasi ALLEGATO 11 - Grafici D.I.A.). Reso completamente indipendente l'immobile una volta chiusa l'apertura esistente,si può considerare quanto segue: "Piena proprietà di una villetta - part.n.821 sub 501-(ex magazzino),con accesso da via Catalini n.81 tramite corte (part.lla n.940 sub 501) bene comune non censibile alle particelle nn.185 e 821,che si sviluppa sul solo piano terra con copertura a tetto,composta da ingresso-soggiorno con annesso portico,da camera 1,da disimpegno,da bagno,da camera 2 con piccolo locale annesso adibito a spogliatoio,da camera 3 e da camera 4,il tutto confinante con la part.lla n.1077 graffata con la part.lla n.1076 sub 501,la part.lla n.185 sub 503 e 502,la part.lla 940 sub 501,salvo altri". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 821, Sub. 501, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il terreno sito in Velletri alla via Catalini n.81,distinto in catasto al foglio n.71 part.lla n.940 risulta destinato dalla Variante Generale al P.R.G.approvata con delibera di Giunta Regionale n.66 del 14.02.2006 e pubblicata sul B.U.R.L.del 30.03 2006 in : ZONA L : Recupero Urbanistico - Riferimento NTA art.22 Tale zona riguarda i nuclei edilizi residenziali consolidati,spontaneamente sorti,soggetti a perimetrazione ai sensi della L.47/85 ed alle L.R.28/80 e 76/85.Il regime urbanistico per le zone L è teso a raggiungere il recupero urbanistico attraverso l'idonea dotazione ed una opportuna struttura organizzativa delle infrastrutture e dei servizi pubblici necessari.Le aree in questione devono essere sottoposte a specifica "Variante speciale"ai sensi della L.R.n.28/80,con le modalità in essa previste,tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R.n.7 del 13.05.2004. Le previsioni della Variante/PRG si attuano per ciascun nucleo attraverso un piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata,secondo quanto previsto dall'art.9 della citata legge regionale n.28/80,estesi all'intera superficie del nucleo stesso delimitata nelle planimetrie di piano da apposito perimetro.Ove necessario potranno essere previsti stralci esecutivi funzionali all'interno dei nuclei stessi.I piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata dovranno osservare i limiti di densità massima territoriale differenziati per nuclei come da allegata tabella. I piani particolareggiati o gli altri strumenti attuativi dovranno indicare le destinazioni d'uso non ammissibili.Nella zona L i piani particolareggiati o altri strumenti attuativi dovranno individuare fra l'altro le aree con destinazione pubblica o inedificate con vincolo di rispetto della viabilità,nonchè le aree libere edificabili.E'invece,ammessa la ristrutturazione ed il recupero dell'esistente.E'consentito,nei lotti interclusi inedificati aventi superficie non superiore a 1.500 mq,il rilascio delle concessioni edilizie anche in assenza di piano particolareggiato o di altro strumento attuativo.Per i lotti di cui al precedente comma gli indici di edificabilità si applicano alle superfici nette dei lotti e si limitano alla quota residenziale con If pari a quello riportato nella allegata tabella. Ai fini dell'applicazione delle norme

relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1.500 mq, il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data di adozione del PRG e deve essere delimitato, per almeno tre lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati per i quali sia possibile la sanatoria e, per il restante lato, da superfici già vincolate a strade, o ad altri spazi di uso pubblico. Per l'edificazione nei lotti liberi interclusi di cui ai precedenti commi valgono le seguenti prescrizioni edilizie: - l'altezza massima non dovrà superare quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a ml 5,00; in ogni caso dovrà, comunque, essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata; - nei nuclei ricadenti nelle aree vincolate ai sensi della legge 1497/39 l'altezza massima non potrà comunque superare i ml 4,50; - il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00.

**Prezzo base d'asta: € 76.196,55**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.196,55**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via Catalini n.81, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 821, Sub. 501, Categoria A7	<b>Superficie</b>	106,27 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione (vedasi ALLEGATO 6 - Documentazione fotografica).Tracce di umidità dovuta alla risalita per capillarità dell'acqua dal terreno di fondazione,sono presenti sulle pareti delle camere 4 e 3 (vedasi foto nn.9 e 12 - Documentazione fotografica - ALLEGATO 6).		
<b>Descrizione:</b>	L'atto di pignoramento prevede l'espropriazione forzata di un locale ad uso magazzino sito in Velletri alla via Catalini n.3 (catastalmente Contrada Colle Catalini n.7)posto a piano terra e di superficie catastale di 92 mq,confinante con detta via,con le particelle nn.186,187,941, salvo altri e riportato nel Catasto Fabbricati al foglio n.71 part.lla n.821 piano T,cat.C/2,classe 4,cons.mq 92,rendita catastale € 118,78. Attualmente l'immobile anche se comunicante tramite un'apertura fatta sulla parete del soggiorno con la particella adiacente n.1076 sub 501,si può considerare come edificio residenziale in virtù del cambio di destinazione d'uso da non residenziale(cantina) a residenziale,richiesto con il provvedimento a sanatoria registrato al prot.llo com.le n.5196 del 28/02/2014 (vedasi ALLEGATO 10 - Richiesta di sanatoria D.I.A. e progetto) per opere soggette a "Domanda di Denuncia Inizio Attività ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001 e dell'art.22 della L.R.Lazio n.15/2008 - Doppia conformità:intervento edilizio conforme alle norme urbanistico-edilizie vigenti sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della sanatoria" e successiva integrazione del 31/03/2014 registrata al prot.llo com.le al n.8893 del 3 Aprile 2014 (vedasi ALLEGATO 11 - Grafici D.I.A.). Reso completamente indipendente l'immobile una volta chiusa l'apertura esistente,si può considerare quanto segue: "Piena proprietà di una villetta - part.n.821 sub 501-(ex magazzino),con accesso da via Catalini n.81 tramite corte (part.lla n.940 sub 501) bene comune non censibile alle particelle nn.185 e 821,che si sviluppa sul solo piano terra con copertura a tetto,composta da ingresso-soggiorno con annesso portico,da camera 1,da disimpegno,da bagno,da camera 2 con piccolo locale annesso adibito a spogliatoio,da camera 3 e da camera 4,il tutto confinante con la part.lla n.1077 graffata con la part.lla n.1076 sub 501,la part.lla n.185 sub 503 e 502,la part.lla 940 sub 501, salvo altri".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato [REDACTED]		

