

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sevieri Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 259.816,10	14

All'udienza del 13/06/2024, il sottoscritto Arch. Sevieri Luca, con studio in Via Emilia Romagna, 108 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email l.sevieri@awn.it, PEC l.sevieri@pec.archrm.it, Tel. 06 9391486, Fax 06 9391486, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Malatesta, 80

DESCRIZIONE

Trattasi di villino in porzione di bifamiliare sviluppantesi al piano terra/rialzato, al piano primo e al piano seminterrato. Il piano terra/rialzato e il piano primo sono a destinazione residenziale mentre il piano seminterrato è a destinazione cantina. È posta su un terreno di proprietà che costituisce un giardino su cui è presente un piccolo fabbricato ad uso garage che si ritiene di stimare congiuntamente all'abitazione. Ha accesso carrabile e pedonale dalla Via Malatesta, al civico n. 80 (ex Via Casale Malatesta n. 80). È situata in zona agricola periferica a circa 6 km dal centro di Velletri, in area caratterizzata da presenza di unità abitative del tipo unifamiliari, plurifamiliari e terreni agricoli.

I beni sono attualmente così identificati in catasto:

- Unità residenziale:

NCEU foglio 91, particella 319, sub 2, categoria A/2, abitazioni di tipo civile, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale 225 mq, piano S1-T-1, rendita € 697,22.

- Garage:

NCEU foglio 91, particella 320, categoria C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 3, consistenza 16,00 mq, superficie catastale 16,00 mq, piano T, rendita € 697,22.

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

Occorre precisare che il terreno che costituisce il giardino entro il quale sono posti gli immobili pignorati (abitazione e locale garage), non è oggetto del presente pignoramento. Sul terreno suddetto è posto, inoltre, l'unico accesso alla via pubblica e le scale di ingresso all'abitazione che immettono al piano terra/rialzato e le scale che immettono al piano seminterrato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Malatesta, 80

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come riportato nella relazione preliminare, redatta dal professionista incaricato, la documentazione ex art. 567 c. 2 c.p.c. risulta regolare.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile risulta in comproprietà con la sig.ra **** Omissis **** in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina col sub 501, proprietà **** Omissis ****, con la p.lla 105, proprietà **** Omissis ****, Via Malatesta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	45,04 mq	60,02 mq	1	60,02 mq	2,80 m	Terra/rialzato
Abitazione	83,38 mq	103,90 mq	1	103,90 mq	2,95 m	Primo
Cantina	93,15 mq	118,93 mq	0,20	23,79 mq	2,25 m	Seminterrato
Loggia	20,08 mq	21,60 mq	0,40	8,64 mq	2,80 m	Terra/rialzato
Terrazza	83,73 mq	93,00 mq	0,15	13,95 mq	0,00 m	Primo
Autorimessa	23,58 mq	28,49 mq	0,50	14,24 mq	2,75 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				224,54 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	224,54 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	319	2		A2	2	9		697,22 €	S1-T-1	
	91	320			C6	3	16 mq	16 mq	40,49 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito a quanto verificato in sede di sopralluogo e dopo attenta analisi dei documenti, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, che si riassumono brevemente di seguito:

PIANO SEMINTERRATO

- diversa distribuzione interna che consiste principalmente nella suddivisione della cantina in due locali con accesso esterno indipendente, variazione della scala che porta all'ingresso di uno dei due locali cantina e variazione di alcune finestrature.

Le difformità riscontrate, qualora compatibili con la normativa vigente, andranno regolarizzate dal punto di vista urbanistico edilizio e successivamente andrà eseguita la variazione catastale.

PATTI

L'immobile risulta in buono stato di conservazione e attualmente occupato dal proprietario debitore e dal proprio nucleo familiare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile ad oggi risulta in buono stato conservativo, funzionante negli impianti e abitato in modo continuativo dal proprietario debitore e dal proprio nucleo familiare.

PARTI COMUNI

Sono presenti parti comuni costituite da una porzione del terrazzo del piano primo che funge da copertura del piano terra dell'altra porzione di bifamiliare, di altra proprietà, inoltre il tetto del fabbricato copre il piano primo di proprietà del debitore e il piano terra di altra proprietà, ricadendo nelle parti comuni.

E' presente, inoltre un pozzo artesiano in comune alle due unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è situato nel Comune di Velletri, in zona agricola periferica, con ingresso in Via Malatesta al civico n. 80. Il fabbricato ha la facciata principale con esposizione nord, la facciata secondaria con esposizione sud è in comune con l'unità adiacente di altra proprietà, la facciata laterale (ingresso) con esposizione ovest. È costituito da un piano terra/rialzato, un piano primo, un piano seminterrato, ed è posto su un terreno, sul quale è presente il cancello di ingresso carrabile e pedonale e un fabbricato ad uso garage. L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni generali e abitabile. La struttura è in travi e pilastri in c.a., solai in laterocemento in travetti e pignatte. L'altezza interna è pari a ml 2.80 al piano terra/rialzato, ml 2.95 al piano primo e ml 2.25 al piano seminterrato. La copertura è parte a terrazzo e parte a tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole di laterizio. Il garage è realizzato in muratura portante con copertura a doppia falda inclinata in pannelli ondulati e si presenta in discreto stato conservativo.

Rifiniture

- Gli infissi esterni sono a battente, realizzati in legno e alluminio, con vetro doppio e persiane in metallo su tutti gli infissi.
- Le porte interne sono realizzate in legno.
- Le finiture interne generali dell'appartamento sono del tipo civile con pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato di buona fattura, di vario formato sia nei bagni che negli altri ambienti ad esclusione della zona notte dove è presente una pavimentazione in parquet. Il piano seminterrato è al grezzo.
- Le finiture esterne sono a intonaco rifinito alla pezza privo di tinteggiatura in buono stato di conservazione. La scala esterna di accesso al piano terra rialzato è in cemento faccia a vista ed è priva di corrimano, mentre la loggia è priva del parapetto.
- Le pavimentazioni esterne della loggia e del terrazzo sono in gres.
- Tutta l'impiantistica dell'appartamento, elettrica, idraulica e termica, è sotto traccia e funzionante.
- L'impianto sanitario e di riscaldamento dell'appartamento è alimentato da una caldaia a gas e radiatori.
- Le finiture esterne ed interne del garage sono ad intonaco.

Occorre tenere presente che l'immobile è privo di allaccio alla pubblica fognatura e all'utenza idrica comunale. L'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo e lo smaltimento dei reflui avviene tramite immissione in impianto a dispersione.

Al fine di meglio evidenziare le caratteristiche attuali dell'immobile così come risultante dai rilevamenti eseguiti dal sottoscritto C.T.U., si allega alla presente l'elaborato grafico di rilievo e la documentazione fotografica relativa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato dal proprietario debitore e dal proprio nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/02/1996 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Edmondo Maria Capecelatro	01/02/1996	43164	11142
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	23/02/1996	784	571
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Compravendita**

Trascritto a Velletri il 23/02/1996
Reg. gen. 784 - Reg. part. 571

- **Pignoramento**

Trascritto a Velletri il 13/06/2023
Reg. gen. 3350 - Reg. part. 2331

- **Pignoramento**

Trascritto a Velletri il 04/04/2024
Reg. gen. 1811 - Reg. part. 1343

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno della Variante generale al P.R.G., approvato con D.C.C. N. 185 del 29.12.2000, in zona L "Recupero urbanistico".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia in sanatoria n° 159 del 13.09.1995;
- Concessione edilizia in sanatoria n° 4 del 13.01.1996.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione a meno delle seguenti opere:

- Modifica delle sistemazioni esterne che consistono nel diverso posizionamento delle scale esterne di accesso al piano seminterrato e al piano terra/rialzato con conseguente modifica del posizionamento della porta di ingresso dell'appartamento;
- Diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato che consiste principalmente nella suddivisione della cantina in due locali con accesso esterno indipendente;
- Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra/rialzato e al piano primo;
- Un piccolo ampliamento al piano terra, inferiore al 4% della superficie autorizzata, nella zona soggiorno in

prossimità della loggia e in corrispondenza del vano scala;

- Modifiche alla forometria dei prospetti conseguenti agli interventi sopra descritti.

In relazione alle difformità riscontrate si fa presente quanto segue:

l'art. 36-bis, introdotto nel corpo del D.P.R. 380/2001 dall'art. 1, comma 1, lett. h) del D.L. 69/2024, convertito dalla legge 105/2024, al comma 1, recita espressamente: "In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

Ove l'intervento realizzato non risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, poiché determina una variazione volumetrica e/o di superficie in aumento, occorre prevedere la demolizione e/o la rimessa in pristino in conformità ai titoli edilizi rilasciati.

In relazione a quanto sopra specificato, le difformità riscontrate si ritiene possano essere regolarizzate ottenendo la SCIA "tardiva" o in sanatoria.

Si rimanda alle planimetrie allegate nelle quali si evincono le difformità riscontrate suddette.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sono presenti parti comuni costituite da una porzione del terrazzo del piano primo che funge da copertura del piano terra dell'altra porzione di bifamiliare, di altra proprietà, inoltre il tetto del fabbricato copre il piano primo di proprietà del debitore e il piano terra di altra proprietà, ricadendo nelle parti comuni.

E' presente un pozzo artesiano in comune con la proprietà della residua porzione di bifamiliare.

Questa situazione costituisce di fatto un vincolo e un onere condominiale ma il proprietario debitore non specifica i relativi importi e oneri.

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 Malatesta, 80

Trattasi di villino in porzione di bifamiliare sviluppantesi al piano terra/rialzato, al piano primo e al piano seminterrato. Il piano terra/rialzato e il piano primo sono a destinazione residenziale mentre il piano seminterrato è a destinazione cantina. È posta su un terreno di proprietà che costituisce un giardino su cui è presente un piccolo fabbricato ad uso garage che si ritiene di stimare congiuntamente all'abitazione. Ha accesso carrabile e pedonale dalla Via Malatesta, al civico n. 80 (ex Via Casale Malatesta n. 80). È situata in zona agricola periferica a circa 6 km dal centro di Velletri, in area caratterizzata da presenza di unità abitative del tipo unifamiliari, plurifamiliari e terreni agricoli. I beni sono attualmente così identificati in catasto: •Unità residenziale: NCEU foglio 91, particella 319, sub 2,

categoria A/2, abitazioni di tipo civile, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale 225 mq, piano S1-T-1, rendita € 697,22. •Garage: NCEU foglio 91, particella 320, categoria C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 3, consistenza 16,00 mq, superficie catastale 16,00 mq, piano T, rendita € 697,22.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 319, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 91, Part. 320, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 303.129,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il valore di stima finale è derivato dall'analisi dei prezzi unitari, mediante ricerca sul mercato e dalla consultazione della banche dati OMI dell'agenzia delle entrate, inoltre sono stati presi a confronto prezzi di vendita di immobili simili situati in zona agricola dove è posto l'immobile pignorato.

Per la zona interessata, Velletri, Via Malatesta, per abitazioni in villini, si sono riscontrati valori di mercato variabili tra i 900,00 €/mq e i 1.350,00 €/mq, per cui, visto lo stato di fatto al momento del sopralluogo, la consistenza commerciale dell'immobile, pari complessivamente a mq 224,54, si è stabilito un prezzo pari a 1.350,00 €/mq, per cui si ha:

$\text{mq } 224,54 \times 1.350,00 \text{ €/mq} = € 303.129,00$.

Da questo importo occorre detrarre i seguenti costi:

- costo spese tecniche e sanzioni per la regolarizzazione delle difformità riscontrate che si stimano forfettariamente in

€ 3.000,00

- costi per l'adeguamento degli impianti e per la regolarizzazione delle difformità riscontrate che si stimano, forfettariamente, in:

€ 10.000,00

Occorre inoltre detrarre una percentuale per il fatto che l'immobile ha accesso tramite un terreno che al momento, non risulta pignorato che si stima in ragione del 10%

In considerazione di quanto sopra si ha:

$€ (303.129,00 \times 0,90) - 3.000,00 - 10.000,00 = € 259.816,10$

che si ritiene essere il più probabile valore di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Velletri (RM) - Via	224,54 mq	1.350,00 €/mq	€ 303.129,00	100,00%	€ 303.129,00

Malatesta, 80				
Valore di stima:				€ 303.129,00

Valore di stima: € 303.129,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	13000,00	€
Altro (accesso su terreno non oggetto di pignoramento)	10,00	%

Valore finale di stima: € 259.816,10

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Occorre precisare che gli immobili pignorati insistono su un terreno distinto in catasto al foglio 91, particella 344, qualità: canneto, classe 1, superficie mq 1.590, R.D. € 12,73, R.A. € 4,11, non oggetto del presente pignoramento, che alla data della richiesta, risulta intestato alla SOCIETA' EUCA SRL. Tale particella di terreno, dalle visure effettuate, non risulta "graffata" (rappresentazione grafica del rapporto pertinenziale) all'immobile pignorato anche se, di fatto, costituisce una "corte" annessa agli immobili pignorati.

Dall'analisi dell'atto di compravendita del 01.02.1996, Pubblico ufficiale CAPECELATRO, Repertorio n. 43164, risulta che la particella di terreno suddetta è stata venduta a **** Omissis **** e **** Omissis ****, in regime di comunione dei beni ma non ancora volturata al proprietario, attuale debitore.

Questa situazione determina che l'accesso agli immobili pignorati avviene tramite l'unico cancello di accesso dalla via pubblica e il passaggio è sul terreno, non pignorato, di proprietà del soggetto esecutato.

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.

Genzano di Roma, li 03/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sevieri Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato peritale versione privacy
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ N° 6 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visure storiche
- ✓ N° 8 Altri allegati - Visure attuali
- ✓ N° 9 Altri allegati - Visura storica terreno
- ✓ N° 10 Altri allegati - Visura attuale terreno
- ✓ N° 11 Altri allegati - Stralcio PRG
- ✓ N° 12 Altri allegati - Stralcio NTA
- ✓ N° 13 Altri allegati - Localizzazione PTPR_Tav_A
- ✓ N° 14 Altri allegati - Localizzazione PTPR_Tav_B
- ✓ N° 15 Altri allegati - Concessione Edilizia in sanatoria n. 159-95
- ✓ N° 16 Altri allegati - Stralcio elaborato C.E. san. n. 159-95
- ✓ N° 17 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 4-96
- ✓ N° 18 Altri allegati - Stralcio elaborato C.E. san. n. 4-96
- ✓ N° 19 Altri allegati - Planimetrie di rilievo e stato di legittimità
- ✓ N° 20 Altri allegati - Planimetrie sovrapposizione rilievo-catastale
- ✓ N° 21 Altri allegati - Planimetrie sovrapposizione rilievo-concessioni edilizie
- ✓ N° 22 Altri allegati - Planimetrie sovrapposizione catastale-concessioni edilizie
- ✓ N° 23 Altri allegati - Planimetria individuazione proprietà
- ✓ N° 24 Altri allegati - Planimetrie opere eseguite senza autorizzazione
- ✓ N° 25 Altri allegati - Titolo di proprietà
- ✓ N° 26 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 27 Altri allegati - Quotazioni immobiliari

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Malatesta, 80

Trattasi di villino in porzione di bifamiliare sviluppantesi al piano terra/rialzato, al piano primo e al piano seminterrato. Il piano terra/rialzato e il piano primo sono a destinazione residenziale mentre il piano seminterrato è a destinazione cantina. È posta su un terreno di proprietà che costituisce un giardino su cui è presente un piccolo fabbricato ad uso garage che si ritiene di stimare congiuntamente all'abitazione. Ha accesso carrabile e pedonale dalla Via Malatesta, al civico n. 80 (ex Via Casale Malatesta n. 80). È situata in zona agricola periferica a circa 6 km dal centro di Velletri, in area caratterizzata da presenza di unità abitative del tipo unifamiliari, plurifamiliari e terreni agricoli. I beni sono attualmente così identificati in catasto: •Unità residenziale: NCEU foglio 91, particella 319, sub 2, categoria A/2, abitazioni di tipo civile, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale 225 mq, piano S1-T-1, rendita € 697,22. •Garage: NCEU foglio 91, particella 320, categoria C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 3, consistenza 16,00 mq, superficie catastale 16,00 mq, piano T, rendita € 697,22.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 319, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 91, Part. 320, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno della Variante generale al P.R.G., approvato con D.C.C. N. 185 del 29.12.2000, in zona L "Recupero urbanistico".

Prezzo base d'asta: € 259.816,10

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 84/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 259.816,10

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Malatesta, 80		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 319, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 91, Part. 320, Categoria C6	Superficie	224,54 mq
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi risulta in buono stato conservativo, funzionante negli impianti e abitato in modo continuativo dal proprietario debitore e dal proprio nucleo familiare.		
Descrizione:	Trattasi di villino in porzione di bifamiliare sviluppantesi al piano terra/rialzato, al piano primo e al piano seminterrato. Il piano terra/rialzato e il piano primo sono a destinazione residenziale mentre il piano seminterrato è a destinazione cantina. È posta su un terreno di proprietà che costituisce un giardino su cui è presente un piccolo fabbricato ad uso garage che si ritiene di stimare congiuntamente all'abitazione. Ha accesso carrabile e pedonale dalla Via Malatesta, al civico n. 80 (ex Via Casale Malatesta n. 80). È situata in zona agricola periferica a circa 6 km dal centro di Velletri, in area caratterizzata da presenza di unità abitative del tipo unifamiliari, plurifamiliari e terreni agricoli. I beni sono attualmente così identificati in catasto: •Unità residenziale: NCEU foglio 91, particella 319, sub 2, categoria A/2, abitazioni di tipo civile, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale 225 mq, piano S1-T-1, rendita € 697,22. •Garage: NCEU foglio 91, particella 320, categoria C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 3, consistenza 16,00 mq, superficie catastale 16,00 mq, piano T, rendita € 697,22.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente occupato dal proprietario debitore e dal proprio nucleo familiare.		