

Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Lata, 20 – 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it



TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mongardini Jacopo Mattia, nell'Esecuzione Immobiliare 193/2025 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro



**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Data Nomina: 17/03/2026

Data Giuramento: 19/03/2026

Data Udienza: 15/09/2026



Data Invio alle Parti: 10/08/2026



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Vicolo dell'arco, 11, 00049, interno 7, piano 2	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13
Riserve e particolarità da segnalare	18
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 193/2025 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 73.353,38	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23

INCARICO

All'udienza del 17/03/2026, il sottoscritto Arch. Mongardini Jacopo Mattia, con studio in Via Manlio Quarantelli, 21 - 00049 - Velletri (RM), email mongardini.jacopo@gmail.com, PEC j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it, Tel. 3934331145, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Vicolo dell'arco, 11, 00049, interno 7, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento posto al secondo piano, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Comune di **** Omissis **** con accesso da **** Omissis ****, più precisamente abitazione posta al piano secondo, distinta con interno **** Omissis ****, composta da soggiorno con angolo cottura, camera da letto con balcone ad uso esclusivo, bagno. Inoltre, è presente scala del tipo a chiocciola che porta al piano sottotetto che risulta essere adibito a ampia camera da letto con bagno.

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di **** Omissis **** al foglio **** Omissis **** part.lla **** Omissis **** sub. **** Omissis **** cat. A/2 classe 2, Vani 3,5 , RC euro 119,30.

Per maggiori informazioni si rimanda alle specifiche sezioni del presente elaborato.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/04/2026.

Custode delle chiavi: Avv. DE PAOLIS Cinzia

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Vicolo dell'arco, 11, 00049, interno 7, piano 2

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima risulta intestata a **** Omissis **** nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** e a **** Omissis **** nata in **** Omissis **** in data **** Omissis ****, rispettivamente per quota pari a 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di Atto di Compravendita a firma del Notaio **** Omissis **** in **** Omissis **** del **** Omissis **** n.rep. **** Omissis **** n.racc. **** Omissis **** trascritto in data **** Omissis **** ai nn. **** Omissis ****;
Per maggiori informazioni si faccia riferimento alla sezione "Provenienze Ventennali" del presente elaborato.

CONFINI

L'unità immobiliare (appartamento al piano secondo, int. **** Omissis ****) oggetto del presente rapporto di stima, confina con scala condominiale, altra u.i. , Vicolo dell'Arco, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,36 mq	76,13 mq	1	76,13 mq	2,65 m	2
Balcone (abitazione)	1,95 mq	2,15 mq	0,25	0,54 mq	0,00 m	2
Abitazione (Piano sottotetto)	45,52 mq	56,68 mq	0,33	18,70 mq	1,80 m	Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				95,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,37 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani.

Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed allegate al presente rapporto di valutazione peritale.

Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonchè possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati.

A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata.

Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonchè apposita metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione)

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie 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 altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

- In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Lata, 20 – 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

da quanto sopra è scaturito il calcolo per la superficie commerciale di riferimento.

Piano Secondo (abitazione): coefficiente applicato pari al 100% ossia al pieno della superficie commerciale;

Piano Sottotetto: coefficiente applicato pari al 33% in funzione dello stato in cui si trova l'immobile, ovvero con presenza di impianti, sottofondi, pavimenti, intonaci, infissi esterni ed interni, tinteggiature;

Vedasi la relazione fotografica allegata per ulteriori informazioni;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 255, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,34 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 23/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 255, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3,5 vani Piano 2
Dal 23/06/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 255, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 119,30 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 20/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 255, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 78 mq Rendita € 119,30 Piano 2

Per ulteriori informazioni si rimanda all'Allegato - Visure Catastali, facente parte integrante del presente rapporto di stima.

Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Lata, 20 – 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it

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	255	3		A5	2	3,5 vani	78 mq	119,3 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 27/04/2026, non vi è corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale in atti del 26/12/1939 scheda n. **** Omissis ****.

Più nello specifico si rileva demolizione della tramezzatura interna e rifacimento del vano bagno e posizionamento di scala del tipo a chiocciola che da accesso al piano sottotetto il quale, risulta adibito a camera da letto con bagno.

Si rileva la mancata graficizzazione del balcone ad uso esclusivo della camera da letto al piano secondo.

Pertanto, dopo la regolarizzazione delle suddette difformità, sarà necessario effettuare Variazione Catastale (Doc.Fa.).

Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione "Regolarità edilizia" del presente rapporto di stima.

Si fa ulteriormente presente che, l'indirizzo riportato sulla visura catastale risulta erroneamente **** Omissis ****.

PRECISAZIONI

Dagli accertamenti effettuati nonché dalle dichiarazioni pervenute in sede di accesso peritale non risultano patti/precisazioni da evidenziare a meno di quanto specificato nella sezione "Riserve e Particolarità da segnalare".

PATTI

Dagli accertamenti effettuati nonché dalle dichiarazioni pervenute in sede di accesso peritale non risultano patti/precisazioni da evidenziare a meno di quanto specificato nella sezione "Riserve e Particolarità da segnalare".

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo si è rilevato che l'immobile presenta in stato conservativo discreto (appartamento non abitato in stato di abbandono), con dotazione di impianti. Inoltre, il manufatto oggetto di stima, presenta, pavimentazione in discreto stato manutentivo del tipo gress di formato regolare di colorazione naturale con texture simil parquet in tutta l'abitazione al piano secondo ed in laminato simil parquet di colorazione naturale al piano sottotetto, ad eccezione dei vani bagni dove vi è pavimentazione del tipo maiolicato di forma regolare di colorazione scura nel bagno al piano secondo e colorazione chiara nel vano bagno al piano sottotetto, pareti con intonaco civile tinteggiato ad eccezione dei bagni parzialmente maiolicati ad altezza variabile. Le porte interne sono del tipo legno tamburato di discreta qualità, inoltre sono presenti infissi del tipo pvc a doppio vetro di colorazione marrone simil legno con persiane del tipo alluminio di colore marrone simil legno. Vi è un balcone ad uso esclusivo della camera da letto al piano secondo con presenza di caldaia non funzionante.

Si accede all'unità abitativa sita al piano secondo attraverso scala interna comune rivestita in pietra del tipo travertino tramite portoncino in metallo e vetro direttamente da **** Omissis ****. Dal disimpegno si accede al piano sottotetto tramite scala interna del tipo a chiocciola. Il piano superiore (sottotetto) è composto da piccolo bagno, ampio vano adibito a camera da letto e n.2 vani sottotetto. Sono presenti infissi del tipo velux sulla copertura del tipo a doppia falda inclinata.

Per maggiori dettagli si faccia poi riferimento alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti" ed alla relazione fotografica (allegati e facenti parte integrante del presente rapporto di stima).

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di esecuzione non presenterebbe parti comuni a meno di quanto stabilito come definizione da codice civile artt.1117-1139 C.C., Stralcio dell'Articolo 1117 del Codice Civile: Art. 1117 (Parti comuni dell'Edificio) Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo: 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; 2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione "Riserve e Particolarità da segnalare".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da ricerche effettuate dallo scrivente nonchè da dichiarazione da parte dei tecnici del Comune di **** Omissis ****, il bene oggetto del presente rapporto di stima non risulta essere interessato da servitù, censo, livello e/o usi civici;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI MANUTENZIONE: discreto stato di manutenzione (appartamento non abitato e in stato di abbandono), con dotazione di impianti (citofono, illuminazione interna, prese);

Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Lata, 20 – 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it

FONDAZIONI: Fondazioni alla romana eseguite a sacco;

STRUTTURA: Struttura portante eseguite in muratura misto pietrame e malta cementizia con rompitratta orizzontale;

SOLAI: Solai composti da travi e orditura del tipo ligneo rivestito in cartongesso;

COPERTURA: Copertura a doppia falda al piano sottotetto;

ESPOSIZIONE PRINCIPALE: Sud;

ALTEZZA UTILE INTERNA: 2,65 m al piano secondo; 1,80 m media al piano sottotetto;

PARETI INTERNE: pareti/divisori in blocco forato e/o simil pannelli di laterogesso spessore 10-15 cm protette da intonaco civile tinteggiato in buono stato;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: pavimentazione in gress effetto simil parquet/Piastrellatura per classica pavimentazione al bagno e nell'abitazione – pavimentazione in laminato simil parquet al piano sottotetto;

INFISSI: Infissi esterni del tipo pvc a doppio vetro, di colorazione marrone simil legno e persiane di materiale pvc di colore marrone simil legno in tutta l'abitazione;

IMPIANTO ELETTRICO: Impianto elettrico con q.e. al piano secondo e q.e. al piano sottotetto;

IMPIANTO IDRICO: sottotraccia;

IMPIANTO TERMICO: presenza di elementi del tipo termosifoni negli ambienti principali dell'abitazione oggetto di pignoramento;

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VICOLO DELL'ARCO, 11, 00049, INTERNO 7, PIANO 2

L'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima risulta alla data di sopralluogo risultava essere disabitato e stato di abbandono.

Per maggiori informazioni si rimanda al Verbale del Custode nominato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/1963 al 25/02/2006	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio COLLOSI	22/10/1963	246	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VELLETRI	20/11/1963	9594	7711

Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Lata, 20 – 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VELLETRI	08/11/1963	900	154
Dal 25/02/2006 al 23/01/2007	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/10/2006	6354	4112
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VELLETRI	21/09/2006	20	534
		Atto di Compravendita			
Dal 23/01/2007 al 15/09/2026	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio JANNITTI PIROMALLO Rodolfo	23/01/2007	93618	21501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/02/2007	579	353
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Non vi è continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento.

Più nello specifico, non risulta la trascrizione di accettazione di eredità da parte dei **** Omissis **** (venditori dell'immobile agli esecutati), i quali ricevevano il bene in morte della loro dante causa **** Omissis **** deceduta il **** Omissis ****.

Per maggiori informazioni si rimanda alla Relazione Preliminare e alla Certificazione Notarile depositata in atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri - Roma 2 aggiornate al 10/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ariccia il 02/02/2007

Reg. gen. 580 - Reg. part. 137

Importo: € 263.040,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 175.360,00

Percentuale interessi: 5,55 %

Rogante: Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo

Data: 23/01/2007

N° repertorio: 93619

N° raccolta: 21502

Note: Per maggiori informazioni si rimanda alla "sezione D" della specifica iscrizione.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Velletri il 23/05/2025

Reg. gen. 2873 - Reg. part. 2113

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Per maggiori informazioni si rimanda alla "sezione D" della specifica trascrizione.

Per maggiori informazioni si rimanda all'Allegato - Ispezioni Ipotecarie, facente parte integrante del presente rapporto di stima.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di **** Omissis ****, il terreno sul quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima, ricade all'interno della Zona A "Conservazione e Risanamento" individuata all'interno della Variante del PRG di Velletri, aggiornato alle prescrizioni introdotte con la delibera di approvazione regionale n. 66 del 14/02/2006. Più nello specifico vengono adottate per questa zona le specifiche NTA-ZTO. ART. 14 Zona A: Conservazione e risanamento (vedi Normativa specifica allegata Z.T.O. "A" centro storico).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito della richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi effettuata dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **** Omissis **** in data 28/04/2026 prot. **** Omissis **** ed a seguito di colloquio intercorso con i tecnici del Comune di Velletri, è emerso quanto segue:

L'u.i. oggetto del presente rapporto di stima è parte di un fabbricato di maggiore consistenza edificato antecedentemente al 1929.

Per la suddetta u.i. è stata presentata Denuncia di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 22 e 23 del D.P.R. n.380/2001, P.E. n. **** Omissis **** del **** Omissis **** prot. **** Omissis ****, per opere di manutenzione straordinaria con modifiche della distribuzione interna;

Viene inviata allo scrivente la seguente documentazione da detto Comune:

- Relazione Tecnica Asseverata a firma del Geom. **** Omissis **** inerente la pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 22 e 23 del D.P.R. n.380/2001, P.E. n. **** Omissis **** del **** Omissis **** prot. **** Omissis ****, per opere di manutenzione straordinaria con modifiche della distribuzione interna su u.i. posta al piano secondo (int. **** Omissis ****) in **** Omissis ****, **** Omissis ****;

- Lettera di Documentazione integrativa DIA per invio della dichiarazione di allaccio alla fognatura (prot. **** Omissis **** del **** Omissis ****);

- Raccomandata dal Comune di Velletri per annullamento della diffida del **** Omissis **** prot. N. **** Omissis ****.

- Documentazione Fotografica ed Elaborato di Progetto della suddetta pratica edilizia;

Inoltre, lo stato dei luoghi corrisponde solo parzialmente allo stato di progetto riportato all'interno del suddetto elaborato grafico della pratica edilizia ed all'interno del fascicolo comunale non è stato reperito né il fine lavori né la variazione catastale.

Pertanto, si prende come ultimo stato urbanistico catastale da considerarsi come stato regolare, quello attualmente depositato presso gli uffici del Catasto in data 26/12/1939. Si fa presente che, all'interno della planimetria catastale in atti per mero errore, non viene graficizzato né il balcone (elemento di facciata comune anche alle altre unità abitative) né il piano sottotetto.

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.

Alla data del sopralluogo peritale effettuato dalla scrivente si sono rilevate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale in atti del **** Omissis ****:

- Demolizione delle tramezzature interne al fine di ricavare unico ambiente soggiorno con angolo cottura;

- Ricostruzione di tramezzatura prospiciente la porta d'ingresso al fine di ricavare un vano bagno con rifacimento impianti e rivestimenti;

- Installazione di scala del tipo a chiocciola per collegamento interno con il vano sottotetto che, allo stato di sopralluogo risulta adibito a camera da letto con vano bagno, vani laterali per alloggiamento serbatoio idrico ed installazione di velux in copertura;

- Lievi difformità metriche e di sagoma del fabbricato non rilevanti in virtù dell'epoca di redazione della planimetria e degli strumenti di rilievo.

Si fa presente che, dovrà essere ripristinato il piano sottotetto attraverso l'eliminazione dei sanitari al vano

Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Lata, 20 – 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it

bagno in quanto non suscettibile di sanatoria.

Pertanto, si dovrà procedere a regolarizzare tali difformità attraverso pratica edilizia SCIA in Sanatoria (Accertamento di conformità ex Art. 37 D.P.R. 380/01).

I costi necessari alla regolarizzazione verranno detratti al valore finale di stima e si quantificano come di seguito:

-8.000,00 euro (Sanzione di 1.000,00 euro + Tecnico Incaricato + Diritti e Spese + Opere di ripristino vano bagno al piano sottotetto);

Inoltre, si dovrà procedere a redigere nuovo Doc.Fa. per esatta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare suddetta.

I costi necessari per la redazione della pratica verranno detratti al valore finale di stima e si quantificano come di seguito:

-2.000,00 euro (Variazione Catastale Doc.Fa. + Tecnico Incaricato + Diritti e Spese);

Per ulteriori informazioni si rimanda all' Allegato Documentazione Urbanistica facente parte integrante del presente rapporto di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile oggetto di esecuzione non presenterebbe parti comuni a meno di quanto stabilito come definizione da codice civile artt.1117-1139 C.C., Stralcio dell'Articolo 1117 del Codice Civile: Art. 1117 (Parti comuni dell' Edificio) Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo: 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le cale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; 2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione "Riserve e Particolarità da segnalare"

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Vicolo dell'arco, 11, 00049, interno 7, piano 2. Appartamento posto al secondo piano, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Comune di **** Omissis **** con accesso da **** Omissis ****, più precisamente abitazione posta al piano secondo, distinta con interno **** Omissis ****, composta da soggiorno con angolo cottura, camera da letto con balcone ad uso esclusivo, bagno. Inoltre, è presente scala del tipo a chiocciola che porta al piano sottotetto che risulta essere adibito a ampia camera da letto con bagno. L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di **** Omissis **** al foglio **** Omissis **** part.lla **** Omissis **** sub. **** Omissis **** cat. A/2 classe 2, Vani 3,5, RC euro 119,30. Per maggiori informazioni si rimanda alle specifiche sezioni del presente elaborato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 255, Sub. 3, Categoria A5. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Valore di stima del bene: € 87.740,40

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto con una duplice analisi di stima ovvero fondando il tutto su di una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo i dettati normativi degli standard internazionali di valutazione ossia secondo la metodologia per capitalizzazione del reddito poi convogliata nella stima per reddito normale.

L'area sulla quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità oggetto della presente, insiste sul territorio del **Comune di VELLETRI (RM)**, limitrofa a Piazza Garibaldi ed è vicino ad ogni servizio (scuole, banche, attività commerciali, municipio, piazze, chiese).

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare.

A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alle variazioni dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto.

BANCA DATI OMI

Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento il Comune di VELLETRI (RM) Zona B1: ZONA CENTRALE - (dati del II semestre 2025) con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale "Abitazioni di tipo economico" in condizioni normali che vanno da un minimo di € 700,00/mq. ad un massimo di € 1.000,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 850,00/mq.

Canoni di Locazione calcolati sulla Superficie Lorda Commerciale con valori da 4,00 a 5,80 €/mq x mese.

ANALISI DEL MERCATO IN BANCHE DATI DI BORSINO IMMOBILIARE

(Comune VELLETRI/CENTRO) categoria: Abitazioni in stabili di fascia media, con valori aggiornati a Agosto

Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Lata, 20 – 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it

2026 con valori che vanno da un minimo di € 710,00/mq. ad un massimo di € 1.172,00/mq da calcolarsi sulla superficie convenzionale

(valore fascia media di Euro/mq 941,00).

Valori di locazione per min/med/max pari a 2,63/3,51/4,39 €/mq

AGENZIE IMMOBILIARI

Prezzo medio reperito dalla fonte Immobiliare.it che raccogli i dati di varie agenzie immobiliari.

Le quotazioni di vendita rilevate, nel segmento di mercato interessato, per la tipologia dell'immobile oggetto di stima si attestano sui valori massimi delle precedenti risultanze. Inoltre, le rilevazioni tecniche-economiche svolte e le loro verifiche, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche possedute dal subject, così come rilevate e descritte nei paragrafi precedenti, consentono al CTU di stimare il valore di mercato, assumendo la media dei valori massimi rilevati da OMI e Borsino andando poi a mediare in maniera ponderata il valore ricavato con quanto reperito dalle ricerche presso le Agenzie Immobiliari di Zona.

Abitazione n.1) € 55.000,00/70 mq = 785,71 €/mq;

Abitazione n.2) € 115.000,00/128 mq = 898,43 €/mq;

Abitazione n.3) € 120.000,00/85 mq = 1.411,76 €/mq;

Valore medio pari ad €/mq 1.031,96 (arrotondato a €/mq 1.030,00). Le quotazioni sono riferite ad unità immobiliari ordinarie, classificate in una determinata tipologia edilizia, in un ambito territoriale omogeneo della zona.

Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione dell'immobile comparabile dal quale si deduce il più probabile valore in €/mq per Abitazioni in stabili di fascia media (con attenzione all'architettura interna ed esterna) in condizioni normali, anno e modalità di costruzione, qualità delle finiture, stratigrafie del costruito e soluzioni architettoniche che riconducono il tutto al prezzo €/mq di sotto relazionato.

IMMOBILIARE.IT

Prezzo medio reperito dalla fonte Immobiliare.it, relativamente alle Quotazioni Immobiliari nella zona di VELLETRI (RM), nel periodo di riferimento Giugno 2026, prezzo per la Vendita 1.198,00 €/mq e prezzo per Affitto 8,61 €/mq.

VALORE NORMALE

In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando in maniera ponderata, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un **Valore Normale di 772,73 €/mq** per immobili in condizioni normali.

Si precisa inoltre che:

Variazione del Valore Normale dal 2015/1 al 2025/2: $(156.818,19 - 77.272,73) / 77.272,73 = -102,94\%$

L'andamento annuo dal 2015 al 2025 del Valore Normale è pari al -6,558%

Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Lata, 20 – 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it

Il Tasso Interno di Rendimento (lordo) rappresenta l'utile, se positivo, o la perdita, se negativo, del flusso di cassa dell'investimento, considerato il costo iniziale pari al valore normale dell'immobile all'inizio del primo semestre, una successione di ricavi posticipati per ogni semestre successivo pari al reddito normale calcolato al primo semestre e un'ipotesi di ricavo da rivendita pari al valore normale dell'immobile all'ultimo semestre disponibile.

Il **valore medio ponderale** ha permesso di stabilire un valore €/mq pari a 958,34.

Per quanto sopra, al valore assunto si applicheranno dei coefficienti per caratteristiche intrinseche (architettura degli interni discrete, tipologia del costruito, assenza di decorazioni e divisioni degli ambienti) ed estrinseche (rivestimenti, materiali utilizzati, spazi comuni, posizione, zona residenziale centrale) che tengano conto delle sue effettive caratteristiche definendo la qualità dell'immobile - Tabella TCM 3.1.1 del luglio 2008 direttiva dell'Agenzia del territorio – Edizione sole24 ore, di M. Tamborrino - Principi di economia ed estimo, di C. Forte B. De Rossi - in particolare:

Caratteristiche	Coefficiente
Caratteristiche posizionali	-2 %
Coefficiente di età, qualità, condizioni fabbricato (stato di fatiscenza e/o manutenzione)	+0 %
Caratteristiche di funzionalità globale	+0 %
Certificazione Impianti	-2 %

Ne deriva:

Valore di mercato = €/mq 958,34 x 0.98 x 1.00 x 1.00 x 0.98 = €/mq 920,38

Arrotondato per eccesso ed eventuali incertezze nel mercato immobiliare secondo il principio di stima al momento della redazione dell'elaborato peritale a €/mq 920,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Velletri (RM) - Vicolo dell'arco, 11, 00049, interno 7, piano 2	95,37 mq	920,00 €/mq	€ 87.740,40	100,00%	€ 87.740,40
Valore di stima:					€ 87.740,40

Valore di stima: € 87.740,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Lata, 20 – 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it

Abbattimento forfettario per vizi occulti ed assenza di garanzia	5,00	%
Costo regolarizzazione urbanistica e ripristino edile	8.000,00	€
Costo variazione catastale Doc.Fa.	2.000,00	€

Valore finale di stima: € 73.353,38

Alla data del sopralluogo peritale effettuato dalla scrivente si sono rilevate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale in atti del 26/12/1939:

- Demolizione delle tramezzature interne al fine di ricavare unico ambiente soggiorno con angolo cottura;
- Ricostruzione di tramezzatura prospiciente la porta d'ingresso al fine di ricavare un vano bagno con rifacimento impianti e rivestimenti;
- Installazione di scala del tipo a chiocciola per collegamento interno con il vano sottotetto che, allo stato di sopralluogo risulta adibito a camera da letto con vano bagno, vani laterali per alloggiamento serbatoio idrico ed installazione di velux in copertura;
- Lievi difformità metriche e di sagoma del fabbricato non rilevanti in virtù dell'epoca di redazione della planimetria e degli strumenti di rilievo.

Si fa presente che, dovrà essere ripristinato il piano sottotetto attraverso l'eliminazione dei sanitari al vano bagno in quanto non suscettibile di sanatoria.

Pertanto, si dovrà procedere a regolarizzare tali difformità attraverso pratica edilizia SCIA in Sanatoria (Accertamento di conformità ex Art. 37 D.P.R. 380/01).

I costi necessari alla regolarizzazione verranno detratti al valore finale di stima e si quantificano come di seguito:

- 8.000,00 euro (Sanzione di 1.000,00 euro + Tecnico Incaricato + Diritti e Spese + Opere di Ripristino vano bagno al piano sottotetto);

Inoltre, si dovrà procedere a redigere nuovo Doc.Fa. per esatta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare suddetta.

I costi necessari per la redazione della pratica verranno detratti al valore finale di stima e si quantificano come di seguito:

- 2.000,00 euro (Variazione Catastale Doc.Fa. + Tecnico Incaricato + Diritti e Spese);

Per ulteriori informazioni si rimanda all' Allegato Documentazione Urbanistica facente parte integrante del presente rapporto di stima.

ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER VIZI OCCULTI ED ASSENZA DI GARANZIA

"Dal valore di mercato così come sopra determinato, viene operata una decurtazione forfettaria nella misura del 5% (cinque per cento).

Tale abbattimento si rende necessario in considerazione dello stato di fatto e di diritto in cui viene alienato il bene. Trattandosi di vendita forzata ed esecutiva, ai sensi dell'art. 2922 del Codice Civile, non opera la garanzia per i vizi della cosa venduta. La riduzione percentuale del 5% applicata sul valore di stima lordo assolve pertanto alla funzione di compensare l'aggiudicatario per l'assenza di tutele giuridiche e per il rischio normativo ed economico connesso alla presenza di eventuali vizi occulti, difetti strutturali o impiantistici non rilevabili in sede di sopralluogo."

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

REGOLARITA' URBANISTICA

A seguito della richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi effettuata dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **** Omissis **** in data 28/04/2026 prot. **** Omissis **** ed a seguito di colloquio intercorso con i tecnici del Comune di **** Omissis ****, è emerso quanto segue:

L'u.i. oggetto del presente rapporto di stima è parte di un fabbricato di maggiore consistenza edificato antecedentemente al 1929. Per la suddetta u.i. è stata presentata Denuncia di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 22 e 23 del D.P.R. n.380/2001, P.E. n.**** Omissis **** del **** Omissis **** prot. **** Omissis ****, per opere di manutenzione straordinaria con modifiche della distribuzione interna;

Viene inviata allo scrivente la seguente documentazione da detto Comune:

- Relazione Tecnica Asseverata a firma del Geom. **** Omissis **** inerente la pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 22 e 23 del D.P.R. n.380/2001, P.E. n.**** Omissis **** del **** Omissis **** prot. **** Omissis ****, per opere di manutenzione straordinaria con modifiche della distribuzione interna su u.i. posta al piano secondo (int. **** Omissis ****) in **** Omissis ****;

- Lettera di Documentazione integrativa DIA per invio della dichiarazione di allaccio alla fognatura (prot. **** Omissis **** del **** Omissis ****);

- Raccomandata dal Comune di Velletri per annullamento della diffida del **** Omissis **** prot. N.**** Omissis ****;

- Documentazione Fotografica ed Elaborato di Progetto della suddetta pratica edilizia;

Inoltre, lo stato dei luoghi corrisponde solo parzialmente allo stato di progetto riportato all'interno del suddetto elaborato grafico della pratica edilizia ed all'interno del fascicolo comunale non è stato reperito né il fine lavori né la variazione catastale.

Pertanto, si prende come ultimo stato urbanistico catastale da considerarsi come stato regolare, quello attualmente depositato presso gli uffici del Catasto in data 26/12/1939. Si fa presente che, all'interno della planimetria catastale in atti per mero errore, non viene graficizzato né il balcone (elemento di facciata comune anche alle altre unità abitative) né il piano sottotetto.

Alla data del sopralluogo peritale effettuato dalla scrivente si sono rilevate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale in atti del **** Omissis ****:

- Demolizione delle tramezzature interne al fine di ricavare unico ambiente soggiorno con angolo cottura;

- Ricostruzione di tramezzatura prospiciente la porta d'ingresso al fine di ricavare un vano bagno con rifacimento impianti e rivestimenti;

- Installazione di scala del tipo a chiocciola per collegamento interno con il vano sottotetto che, allo stato di sopralluogo risulta adibito a camera da letto con vano bagno, vani laterali per alloggiamento serbatoio idrico ed installazione di velux in copertura;

- Lievi difformità metriche e di sagoma del fabbricato non rilevanti in virtù dell'epoca di redazione della planimetria e degli strumenti di rilievo.

Si fa presente che, dovrà essere ripristinato il piano sottotetto attraverso l'eliminazione dei sanitari al vano bagno in quanto non suscettibile di sanatoria.

Pertanto, si dovrà procedere a regolarizzare tali difformità attraverso pratica edilizia SCIA in Sanatoria (Accertamento di conformità ex Art. 37 D.P.R. 380/01).

I costi necessari alla regolarizzazione verranno detratti al valore finale di stima e si quantificano come di seguito:

- 8.000,00 euro (Sanzione di 1.000,00 euro + Tecnico Incaricato + Diritti e Spese + Opere di ripristino del vano bagno al piano sottotetto);

Inoltre, si dovrà procedere a redigere nuovo Doc.Fa. per esatta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare

Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Lata, 20 – 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it

suddetta.

I costi necessari per la redazione della pratica verranno detratti al valore finale di stima e si quantificano come di seguito:

-2.000,00 euro (Variazione Catastale Doc.Fa. + Tecnico Incaricato + Diritti e Spese);

Per ulteriori informazioni si rimanda all' Allegato Documentazione Urbanistica facente parte integrante del presente rapporto di stima.

ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER VIZI OCCULTI ED ASSENZA DI GARANZIA

"Dal valore di mercato così come sopra determinato, viene operata una decurtazione forfettaria nella misura del 5% (cinque per cento).

Tale abbattimento si rende necessario in considerazione dello stato di fatto e di diritto in cui viene alienato il bene. Trattandosi di vendita forzata ed esecutiva, ai sensi dell'art. 2922 del Codice Civile, non opera la garanzia per i vizi della cosa venduta. La riduzione percentuale del 5% applicata sul valore di stima lordo assolve pertanto alla funzione di compensare l'aggiudicatario per l'assenza di tutele giuridiche e per il rischio normativo ed economico connesso alla presenza di eventuali vizi occulti, difetti strutturali o impiantistici non rilevabili in sede di sopralluogo."

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 24/08/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mongardini Jacopo Mattia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 01 (Nomina CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 02 (Giuramento CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 03 (Certificazione Notarile)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 04 (Atto di Pignoramento)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 05 (Verbale del CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 06 (Ispezioni Ipotecarie)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 07 (Richieste e Comunicazioni)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 08 (Documentazione Urbanistica)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 09 (Documentazione Catastale)

Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Lata, 20 – 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it

- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 10 (Relazione Fotografica del CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 11 (Quotazioni di stima e Valore Normale)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 12 (Elaborato Grafico del CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 13 (Perizia Versione Privacy)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 14 (Atti di Compravendita)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 15 (Ricevute di Spedizione Perizia alle Parti)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 16 (Spese)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Vicolo dell'arco, 11, 00049, interno 7, piano 2
Appartamento posto al secondo piano, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Comune di **** Omissis **** con accesso da **** Omissis ****, più precisamente abitazione posta al piano secondo, distinta con interno **** Omissis ****, composta da soggiorno con angolo cottura, camera da letto con balcone ad uso esclusivo, bagno. Inoltre, è presente scala del tipo a chiocciola che porta al piano sottotetto che risulta essere adibito a ampia camera da letto con bagno. L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di **** Omissis **** al foglio **** Omissis **** part.lla **** Omissis **** sub. **** Omissis **** cat. A/2 classe 2, Vani 3,5 , RC euro 119,30. Per maggiori informazioni si rimanda alle specifiche sezioni del presente elaborato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 255, Sub. 3, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di **** Omissis ****, il terreno sul quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima, ricade all'interno della Zona A "Conservazione e Risanamento" individuata all'interno della Variante del PRG di Velletri, aggiornato alle prescrizioni introdotte con la delibera di approvazione regionale n. 66 del 14/02/2006. Più nello specifico vengono adottate per questa zona le specifiche NTA-ZTO. ART. 14 Zona A: Conservazione e risanamento (vedi Normativa specifica allegata Z.T.O. "A" centro storico).

Prezzo base d'asta: € 73.353,38

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 193/2025 DEL R.G.E.****LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.353,38**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Vicolo dell'arco, 11, 00049, interno 7, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 255, Sub. 3, Categoria A5	Superficie	95,37 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo si è rilevato che l'immobile presenta in stato conservativo discreto (appartamento non abitato in stato di abbandono), con dotazione di impianti. Inoltre, il manufatto oggetto di stima, presenta, pavimentazione in discreto stato manutentivo del tipo gress di formato regolare di colorazione naturale con texture simil parquet in tutta l'abitazione al piano secondo ed in laminato simil parquet di colorazione naturale al piano sottotetto, ad eccezione dei vani bagni dove vi è pavimentazione del tipo maiolicato di forma regolare di colorazione scura nel bagno al piano secondo e colorazione chiara nel vano bagno al piano sottotetto, pareti con intonaco civile tintecciato ad eccezione dei bagni parzialmente maiolicati ad altezza variabile. Le porte interne sono del tipo legno tamburato di discreta qualità, inoltre sono presenti infissi del tipo pvc a doppio vetro di colorazione marrone simil legno con persiane del tipo alluminio di colore marrone simil legno. Vi è un balcone ad uso esclusivo della camera da letto al piano secondo con presenza di caldaia non funzionante. Si accede all'unità abitativa sita al piano secondo attraverso scala interna comune rivestita in pietra del tipo travertino tramite portoncino in metallo e vetro direttamente da **** Omissis ****. Dal disimpegno si accede al piano sottotetto tramite scala interna del tipo a chiocciola. Il piano superiore (sottotetto) è composto da piccolo bagno, ampio vano adibito a camera da letto e n.2 vani sottotetto. Sono presenti infissi del tipo velux sulla copertura del tipo a doppia falda inclinata. Per maggiori dettagli si faccia poi riferimento alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti" ed alla relazione fotografica (allegati e facenti parte integrante del presente rapporto di stima).		
Descrizione:	Appartamento posto al secondo piano, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Comune di **** Omissis **** con accesso da **** Omissis ****, più precisamente abitazione posta al piano secondo, distinta con interno **** Omissis ****, composta da soggiorno con angolo cottura, camera da letto con balcone ad uso esclusivo, bagno. Inoltre, è presente scala del tipo a chiocciola che porta al piano sottotetto che risulta essere adibito a ampia camera da letto con bagno. L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di **** Omissis **** al foglio **** Omissis **** part.lla **** Omissis **** sub. **** Omissis **** cat. A/2 classe 2, Vani 3,5 , RC euro 119,30. Per maggiori informazioni si rimanda alle specifiche sezioni del presente elaborato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Velletri il 23/05/2025

Reg. gen. 2873 - Reg. part. 2113

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Per maggiori informazioni si rimanda alla "sezione D" della specifica trascrizione.

