

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Evangelisti Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 166/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## 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 .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 166/2022 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 95.260,00</b> .....	15

## INCARICO

---

In data 05/08/2022, il sottoscritto Arch. Evangelisti Giancarlo, con studio in Via del Comune, 68 - 00049 - Velletri (RM), email giancarloevangelist@tiscali.it, PEC g.evangelisti@pec.archrm.it, Tel. 06 96 48 119, Fax 06 96 48 119, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/08/2022 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) - Via Santa Eurosia n. 41

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di fabbricato unifamiliare, sito in Velletri Via Santa Eurosia con accesso carrabile e pedonale dal numero civico 41 e più precisamente abitazione al piano terra composta da soggiorno con angolo cottura, bagno e due stanze, con annesso cortile e terrazzo a livello della superficie di circa mq 110,00 e restante area incolta ad uso esclusiva della superficie di mq 250,00 circa.

In occasione del sopralluogo è emerso:

- che l'abitazione è stata ampliata di una stanza;
  - che sotto il terrazzo a livello è stato realizzato un manufatto costituito da due piani seminterrati S1 e S2 destinati il primo ad abitazione ed il secondo (allo stato rustico) a cantina/ripostiglio.
- Dette opere, come riferito dalla proprietaria, sono state realizzate in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative.

Il sottoscritto, tramite Racc. R.R. n. 13660693632 del 07/09/2022 ha formalmente comunicato alla parte che il giorno 26 settembre 2022 alle ore 9,30 unitamente al custode giudiziario avrebbe eseguito l'accesso sui luoghi della procedura.

Il giorno ed ora stabilita sui luoghi presenti il custode giudiziario e la proprietaria si è proceduto alla visita dell'immobile pignorato.

Il dettaglio delle operazioni peritali è riportato nei verbali di accesso firmati per conferma dai presenti ed allegati al presente elaborato.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Santa Eurosia n. 41

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. ex 567 del c.p.c.; si conferma la congruenza, al momento del pignoramento, tra gli esecutati ed i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento. Dall'atto di pignoramento e dalla nota di trascrizione, la parte esecutata e pertanto debitrice, risulta essere: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## 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)

I dati circa la titolarità ed il regime legale dei beni provengono dal titolo di provenienza, giusto rogito del 15 febbraio 2008 rep. n. 61096 raccolta n. 12087 del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dalla certificazione presente in atti nonché dalla relazione preliminare.

## CONFINI

---

L'immobile oggetto della procedura esecutiva confina con: distacco verso Via Santa Eurosia, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] e loro aventi causa, salvi se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,90 mq	48,00 mq	1,00	48,00 mq	2,70 m	terra
Cortile	110,00 mq	110,00 mq	0,15	16,50 mq	0,00 m	terra
Terreno agricolo	250,00 mq	250,00 mq	0,18	45,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>109,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>109,50 mq</b>		

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

In occasione del sopralluogo è emerso:

- che l'abitazione è stata ampliata di una stanza rispetto al fabbricato esistente;
- che sotto al terrazzo a livello è stato realizzato un manufatto costituito da due piani seminterrati S1 e S2 destinati il primo ad abitazione ed il secondo (allo stato rustico) a cantina/ripostiglio.

Detti lavori, come riferito dalla proprietaria, sono stati realizzati in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative.

Dato che lo stato dei luoghi comprende porzioni di fabbricato che dovranno essere demolite perché abusive e non sanabili, le superfici sopra riportate sono quelle rilevate in occasione del sopralluogo e quindi calcolate sulla base di quanto riportato sulla planimetria catastale del 11/04/2006.

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

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/1961 al 06/06/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 346 Categoria A4
Dal 06/06/1981 al 01/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 346 Categoria A4
Dal 01/04/2006 al 11/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 346 Categoria A4
Dal 11/04/2006 al 15/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 346, Sub. 501 Categoria A4 Cl.4 <sup>a</sup> , Cons. 3,5 vani Rendita € 198,84 Piano T
Dal 15/04/2008 al 01/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 346, Sub. 501 Categoria A4 Cl.4 <sup>a</sup> , Cons. 3,5 vani Rendita € 198,84 Piano T
Dal 01/12/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 346, Sub. 501 Categoria A4 Cl.4 <sup>a</sup> Rendita € 19.884,00
Dal 09/11/2015 al 24/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 346, Sub. 501 Categoria A4 Cl.4 <sup>a</sup> , Cons. 3,5 vani Rendita € 198,84 Piano T

La signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere proprietaria. Si conferma la corrispondenza tra la titolarità catastale e quella reale

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	346	501		A4	4ª	3,5 vani	82 mq	198,84 €	T	

### ***Corrispondenza catastale***

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e quanto presente nell'atto di pignoramento.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi non corrisponde con quanto riportato in catasto, poiché nelle planimetrie catastali sono riportate alcune opere abusive che dovranno essere demolite.

Sarà cura dell'assegnatario provvedere all'aggiornamento catastale.

La signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere proprietaria.

Si conferma la corrispondenza tra la titolarità catastale e quella reale

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art. 567 del C.p.c., che risulta completa;

I dati catastali così come risultanti, dalla documentazione ipocatastale e dalla relazione preliminare, sono corretti ed idonei ad identificare in modo inequivocabile l'immobile individuato nel pignoramento.

## PATTI

---

L'immobile risulta occupato della parte esecutata.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile risente nell'insieme della vetustà del fabbricato, comunque l'attuale stato d'uso e di conservazione è da ritenersi buono.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è costituito da un fabbricato monofamiliare senza parti in comunione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile è ubicato in località Sant'Eurosia nella periferia dell'abitato di Velletri, in prossimità della linea ferroviaria Velletri-Roma in una zona caratterizzata da insediamenti del tipo agricolo-residenziale priva delle principali infrastrutture e servizi.

Dal punto di vista architettonico il fabbricato oggetto della procedura si presenta con un aspetto sobrio.

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

L'attuale stato d'uso e di conservazione è da ritenersi buono con una adeguata dotazione logistica degli impianti.

Fondazioni: non ispezionate;

Esposizione: il fabbricato risulta esposto con il prospetto principale in direzione sud;

Altezza utile interna: ml 2,70;

Strutture verticali: in muratura portante;

Copertura a tetto con struttura lignea e manto di tegole;

Le rifiniture si possono riassumere come appresso:

- pavimenti con piastrelle in ceramica;
- rivestimenti in ceramica maiolicata nella cucina e nel bagno;
- infissi in metallo ad uno o due battenti, completi di vetri e ferramenta di chiusura;
- persiane metalliche;
- bussole in legno complete di ferramenta;
- pareti e soffitti intonacate e tinteggiate;
- apparecchi igienico sanitari in vetrochina completi di rubinetterie d'acciaio;

Impianti:

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto termico del tipo autonomo formato da tubazioni, elementi radianti e caldaia alimentata a gpl;
- impianto idrico allacciato all'acquedotto comunale;
- impianto igienico-sanitario sottotraccia con sistema di smaltimento delle acque reflue per dispersione, non ispezionato;

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

Si omette la descrizione delle caratteristiche costruttive dei due manufatti realizzati sotto il terrazzo perché opere da demolire e quindi ininfluenti sulla valutazione dell'immobile.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Come riscontrato in sede di sopralluogo, l'immobile è tenuto in uso dalla proprietaria.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/1981 al 01/04/2006	**** Omissis ****	<b>donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giovanni Pelloni	06/06/1981	28612	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 01/04/2006 al 15/02/2008	**** Omissis ****	<b>dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			01/04/2006		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/02/2008 al 24/09/2022	**** Omissis ****	<b>compravvnta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Andrea Sacchetti	15/02/2008	61096	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le risultanze di cui sopra sono state desunte da quanto riportato nella certificazione ipocatastale, nella relazione notarile e nella relazione preliminare presenti in atti.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Velletri il 21/02/2008  
Reg. gen. 1014 - Reg. part. 217  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Velletri il 13/07/2022  
Reg. gen. 3859 - Reg. part. 2855  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Velletri l'area su cui è stato realizzato il fabbricato oggetto della procedura è destinata dalla Variante Generale al P.R.G., approvata con D.G.R. n° 66 del 14/02/2006, a zona "L Recupero Urbanistico" e soggetta al vincolo di cui al D. Lgs n. 42/2004 (piano territoriale paesaggistico Regionale P.T.P.R.) nonché al vincolo sismico ai sensi del D.M. 01/04/1983;

Dal confronto dei dati urbanistici sopra riportati con lo stato dei luoghi emerge che la potenzialità edificatoria dell'area risulta esaurita in quanto assorbita dai volumi esistenti.

Alla luce di quanto sopra riferito sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di restauro conservativo dei volumi esistenti.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In occasione del sopralluogo è emerso:

- che l'abitazione stata ampliata di una stanza;
- che sotto il terrazzo a livello è stato realizzato un manufatto costituito da due piani seminterrati S1 e S2 destinati il primo ad abitazione ed il secondo (allo stato rustico) a cantina/ripostiglio.

Detti lavori, come riferito dalla proprietaria, sono stati realizzati in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative.

Al fine di verificare ed accertare la regolarità del fabbricato de quo, lo scrivente in seguito alla richiesta di Accesso agli Atti prot. n. 54087 del 3 ottobre 2022, ha verificato che agli atti dell'archivio dell'ufficio tecnico di Velletri non risulta registrata nessuna pratica edilizia a nome della proprietaria e/o dei suoi aventi causa. (vedi certificato del Comune di Velletri prot. n. 56349 del 12/10/2022).

Ciò stante al fine di esaminare la conformità delle opere edilizie rilevate ha effettuato ulteriori ricerche presso il catasto fabbricati e in questa occasione ha riscontrato che il fabbricato identificato con la particella n. 346 è stato accatastato fin dall'anno 1961, quindi costruito presumibilmente prima di tale data.

Pertanto, nell'intento di accertare la consistenza dello stesso, ha richiesto al Catasto Fabbricati copia delle planimetrie storiche presenti agli atti dell'ufficio. Difatti, sulla scorta della documentazione disponibile sono state rilasciate: copia della planimetria prot. n. RM 0290731 del 11/04/2006 e copia della planimetria prot. n. RM 1472192 del 01/12/2010.

Dal confronto di questi due elaborati ne consegue che il fabbricato è stato ampliato successivamente all'11/04/2006 (presumibilmente dopo la data dell'atto di compravendita) e comunque prima del 01/12/2010. Quindi, ragionevolmente, lo scrivente ritiene che la consistenza legittimata ed assentita del fabbricato sia quella rappresentata sulla planimetria catastale prot. n. RM 0290731 del 11/04/2006, mentre tutte le altre opere sono da ritenersi abusive, non sanabili e che dovranno essere demolite. Conseguentemente, anche sulla scorta di precedenti esperienze professionali, la spesa per la loro demolizione è stata determinata dallo scrivente in modo forfettario in circa € 20.000,00.

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

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

L'immobile è costituito da un fabbricato monofamiliare senza parti in comunione.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Santa Eurosia n. 41  
Trattasi di fabbricato unifamiliare, sito in Velletri Via Santa Eurosia con accesso carrabile e pedonale dal numero civico 41 e più precisamente abitazione al piano terra composta da soggiorno con angolo cottura, bagno e due stanze, con annesso cortile e terrazzo a livello della superficie di circa mq 110,00 e restante area incolta ad uso esclusiva della superficie di mq 250,00 circa. In occasione del sopralluogo è emerso: - che l'abitazione è stata ampliata di una stanza; - che sotto il terrazzo a livello è stato realizzato un manufatto costituito da due piani seminterrati S1 e S2 destinati il primo ad abitazione ed il secondo (allo stato rustico) a cantina/ripostiglio. Dette opere, come riferito dalla proprietaria, sono state realizzate in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 346, Sub. 501, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 118.260,00  
Lo scrivente, dopo aver visitato i luoghi, ha effettuato una ricerca sul mercato immobiliare per individuare comparabili utili per redigere la stima analitica con il metodo MCA, ma la carenza di dati congrui ed attendibili non hanno consentito di acquisire elementi validi da utilizzare per questo metodo di stima.  
Conseguentemente, ha ritenuto di determinare il più probabile valore di mercato attraverso la stima sintetica per comparazione e, a tal uopo, ha effettuato ricerche sul mercato immobiliare di Velletri per beni simili e/o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.  
Il criterio di stima adottato consiste nel comparare i prezzi al mq riportati nei Borsini Immo-biliari con quelli utilizzati in recenti compravendite avvenute nella zona. Il confronto delle caratteristiche distintive (intrinseche ed estrinseche), dello stato di conservazione e del grado di rifinitura dell'immobile con quelle di altri immobili, consentirà di ricavare un prezzo medio unitario che, opportunamente ragguagliato, sarà applicato alla superficie dell'immobile in modo da determinare il più probabile valore di mercato che lo stesso avrebbe assunto in regime di libera contrattazione. Considerata la zona ove è ubicato, le vie di comunicazione e la facilità o meno per raggiungerlo, lo stato di manutenzione e di conservazione, la sussistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive e passive, nonché i suoi dati metrici e la situazione di mercato; viste le quotazioni del mercato immobiliare di Velletri, che si aggirano mediamente in €/mq 1.000,00 (tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate) e in €/mq 1.400,00 (reperite sui borsini immobiliari), il valore medio di mercato è stato individuato in €/mq 1.200,00. A tale indice, vanno apportate le opportune detrazioni in funzione della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile, che nel nostro caso, per una vetustà di circa 10 anni, considerata il buono stato di conservazione, si applica un coefficiente di deprezzamento pari al 10%.  
Pertanto € 1.200,00 x 0,90= € 1.080,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Velletri (RM) - Via Santa Eurosia n. 41	109,50 mq	1.080,00 €/mq	€ 118.260,00	100,00%	€ 118.260,00
				Valore di stima:	€ 118.260,00

Valore di stima: € 118.260,00

### Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per la demolizione delle opere abusive	20000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (spese tecniche, oneri, sanzioni ecc.)	3000,00	€

**Valore finale di stima: € 95.260,00**

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

Velletri, li 18/10/2022

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

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - 01 titolo di proprietà
- ✓ Visure e schede catastali - 02 visura storica
- ✓ Estratti di mappa - 03 estratto di mappa
- ✓ Planimetrie catastali - 04 planimetria catastale
- ✓ Foto - 05 documentazione fotografica

- ✓ Altri allegati - 06 tav. 01
- ✓ Altri allegati - 07 tav 02
- ✓ Altri allegati - 08 tav 03
- ✓ Altri allegati - 09 tav 04
- ✓ Altri allegati - 10 tav 05
- ✓ Altri allegati - 11 tav 06
- ✓ Altri allegati - 12 tav 07
- ✓ Altri allegati - 13 certificato Comune di Velletri
- ✓ Altri allegati - 14 verbale di accesso
- ✓ Altri allegati - 15 perizia privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Santa Eurosia n. 41

Trattasi di fabbricato unifamiliare, sito in Velletri Via Santa Eurosia con accesso carrabile e pedonale dal numero civico 41 e più precisamente abitazione al piano terra composta da soggiorno con angolo cottura, bagno e due stanze, con annesso cortile e terrazzo a livello della superficie di circa mq 110,00 e restante area incolta ad uso esclusiva della superficie di mq 250,00 circa. In occasione del sopralluogo è emerso: - che l'abitazione è stata ampliata di una stanza; - che sotto il terrazzo a livello è stato realizzato un manufatto costituito da due piani seminterrati S1 e S2 destinati il primo ad abitazione ed il secondo (allo stato rustico) a cantina/ripostiglio. Dette opere, come riferito dalla proprietaria, sono state realizzate in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 346, Sub. 501, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Velletri l'area su cui è stato realizzato il fabbricato oggetto della procedura è destinata dalla Variante Generale al P.R.G., approvata con D.G.R. n° 66 del 14/02/2006, a zona "L Recupero Urbanistico" e soggetta al vincolo di cui al D. Lgs n. 42/2004 (piano territoriale paesaggistico Regionale P.T.P.R.) nonché al vincolo sismico ai sensi del D.M. 01/04/1983; Dal confronto dei dati urbanistici sopra riportati con lo stato dei luoghi emerge che la potenzialità edificatoria dell'area risulta esaurita in quanto assorbita dai volumi esistenti. Alla luce di quanto sopra riferito sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di restauro conservativo dei volumi esistenti.

**Prezzo base d'asta: € 95.260,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 166/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.260,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via Santa Eurosia n. 41		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 346, Sub. 501, Categoria A4	<b>Superficie</b>	109,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile risente nell'insieme della vetustà del fabbricato, comunque l'attuale stato d'uso e di conservazione è da ritenersi buono.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di fabbricato unifamiliare, sito in Velletri Via Santa Eurosia con accesso carrabile e pedonale dal numero civico 41 e più precisamente abitazione al piano terra composta da soggiorno con angolo cottura, bagno e due stanze, con annesso cortile e terrazzo a livello della superficie di circa mq 110,00 e restante area incolta ad uso esclusiva della superficie di mq 250,00 circa. In occasione del sopralluogo è emerso: - che l'abitazione è stata ampliata di una stanza; - che sotto il terrazzo a livello è stato realizzato un manufatto costituito da due piani seminterrati S1 e S2 destinati il primo ad abitazione ed il secondo (allo stato rustico) a cantina/ripostiglio. Dette opere, come riferito dalla proprietaria, sono state realizzate in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Come riscontrato in sede di sopralluogo, l'immobile è tenuto in uso dalla proprietaria.		