

**TRIBUNALE DI VELLETRI**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA n. 692/13**

Promossa da:  
**UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.a.**  
Nei confronti di:



**Ill.mo Sig. G.E.**

La sottoscritta Arch.Patrizia Giovanna Riviuccio, iscritta all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia, con studio in Artena C.da Valli n.29, è comparsa avanti alla S.V. nel corso dell'udienza del 14 Maggio 2014 durante la quale veniva nominata Esperto nella procedura esecutiva promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate. Dopo aver accettato l'incarico, la sottoscritta prestava giuramento ripetendo la formula di rito e riceveva i seguenti quesiti:

1---Accerti l'Esperto se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e però manca in atti oppure è inidonea, ed in tal caso, riferisca l'Esperto di tale assenza e/o inidoneità e restituisca gli atti senza espletare altra attività ma successivamente al termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

2---Accerti se i beni consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, ed in tal caso proceda secondo i quesiti dal n.4 al n.12;

3---Accerti se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però mancante e/o inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea e, in tal caso, proceda l'Esperto a redigere – in via preliminare- una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda – limitatamente agli altri beni- secondo i quesiti posti dal n.4 al 12

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4--- Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato verificando la rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

5---Dica dello stato di possesso del bene indicando se o meno occupato da terzi, del titolo in base al quale eventualmente è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento medesimo;

6--- Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato;

7--- Riferisca circa l'esistenza di formalità,vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti che incidono sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

8---Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno opponibili all'acquirente;

9--- Riferisca della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del TU. Di cui al D.P.R. 6.6.01 n°380 nonché le notizie di cui all'art.40 della Legge 28/2/85 n°47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie , tale da determinare le nullità di cui all'art. 46,comma 1 del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2 della citata Legge 47/85, faccia di tanto l'Esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6 della citata Legge 47/85-

10--- Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e comunque fornendo elementi di riscontro ( quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;

11---Ecc.

## **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VELLETRI – Esecuzioni Immobiliari**

<b>Esecuzione Immobiliare:</b>	<b>N° 692/13</b>
<b>Nei confronti di:</b>	
<b>Promossa da:</b>	<b>Unicredit Credit Management Bank S.p.a.</b>
<b>Con l'intervento di:</b>	
<b>Giudice dell'Esecuzione:</b>	<b>Dott. Riccardo Audino</b>
<b>Custode Giudiziario:</b>	
<b>Perito (C.T.U.):</b>	<b>Architetto Patrizia Giovanna Riviaccio</b>

## RELAZIONE PERITALE STIMA BENI IMMOBILI

### Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 12 Agosto 2013, trascritto presso l'ufficio del territorio di Velletri il 23 Ottobre 2013 ai nn. 3731/5705 di formalità, l'Unicredit Credit Management Bank S.p.a. (parte procedente) richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà dei Sigg.

(esecutati) e precisamente:

***fabbricato per civile abitazione sito in Velletri, località Colle d'Oro, composto da 9,5 vani catastali, ai piani terra e primo, con annesso locale a piano terra adibito a magazzino di mq 34, il tutto con annessa corte esclusiva.***

Accedendo a tale richiesta, la S.V.Ill.ma in data 14 Maggio 2014 ha nominato quale Esperto la sottoscritta Architetto Patrizia Giovanna Rivieccio, come da verbale che alla presente relazione si allega, la quale, effettuati i controlli ed i sopralluoghi, esaminati i documenti e gli immobili oggetto di esecuzione, considerata la pluralità degli immobili, valutata la scarsa commerciabilità del locale a piano terra adibito a magazzino come unità disgiunta dalle abitazioni, tenuto conto della presenza di un altro locale deposito già annesso all'abitazione del piano terra, ha ritenuto utile formare due lotti di vendita di seguito specificati.

***Lotto n.1 – Appartamento, in fabbricato per civile abitazione di due piani fuori terra, posto al piano terra, sito in Velletri (Rm), via Colle D'Oro n.54, con annessi cantina, locale deposito e corte comune.***

***Lotto n.2 – Appartamento, in fabbricato per civile abitazione di due piani fuori terra, posto al piano primo, sito in Velletri (Rm), via Colle D'Oro n.54, con annessi locale a piano terra adibito a magazzino e corte comune.***

## **Sommario:**

### **Lotto n.1**

1. Descrizione
2. Caratteristiche costruttive
3. Dati identificativi catastali
4. Titoli di proprietà
5. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio
6. Regolarità amministrativa dei fabbricati
7. Disponibilità dell'immobile
8. Vincoli e oneri condominiali
9. Confini dell'immobile
10. Dati ipocatastali
11. Assoggettamento ad Iva della vendita
12. Criteri di formazione dei lotti
13. Valutazione degli immobili

### **Lotto n.2**

1. Descrizione
2. Caratteristiche costruttive
3. Dati identificativi catastali
4. Titoli di proprietà
5. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio
6. Regolarità amministrativa dei fabbricati
7. Disponibilità dell'immobile
8. Vincoli e oneri condominiali
9. Confini dell'immobile
10. Dati ipocatastali
11. Assoggettamento ad Iva della vendita
12. Criteri di formazione dei lotti
13. Valutazione degli immobili

### **Lotto n.1 – Lotto n.2**

1. Schema riassuntivo perizia
2. Riepilogo per bando d'asta
3. Allegati

## LOTTO n.1

### 1. Descrizione

**Proprietà:** in regime di separazione dei beni

**Dati Catastali:** N.C.E.U. del Comune di Velletri  
Foglio 89 - Particella 606 - Sub 2 (abitazione piano T)  
Foglio 89 - Particella 606 - Sub 1 (corte comune graffata)

**Confinanti:** L'unità immobiliare (abitazione+corte comune) confina nell'insieme con proprietà e via Colle D'Oro dalla quale si accede, salvo se altri o variati confini.

**Descrizione:** appartamento in fabbricato per civile abitazione di due piani fuori terra sito in Velletri, via Colle D'Oro n.54, dislocato al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, corridoio, disimpegno, due camere, bagno, portico, cantina e locale deposito con bagno (entrambi con accesso da corte), con accesso da annessa corte comune di circa mq 937,00 (superficie catastale meno area di sedime fabbricati, comprensiva di una striscia di circa due metri di larghezza adibita a sede di parte di Via Colle D'Oro, strada privata di accesso lungo il confine Nord) in parte adibita a giardino, in parte ad area cortilizia.

Insistono sulla corte comune diversi manufatti abusivi da demolire:

- adiacente alla cantina annessa all'appartamento in oggetto, forno in muratura con copertura a due falde in legno e tegole.
- stalla + ricovero maiali in blocchetti di cemento e copertura ad una falda (h min = m2,41; h max = m2,83)
- ricovero maiali con gabbia e copertura a due falde (h max = m2,40)

unitamente ad un pollaio con gabbia esterna e due conigliere in legno con copertura in legno e tegole.

Il tutto come da planimetrie dello stato di fatto allegate.

**Consistenza:** vani catastali 5,5

Destinazione	Superf. Lorda [mq]	Coefficiente	Superf. Convenzionale [mq]
Villa			
Appartamento			
<b>Appartamento piano T</b>	<b>100,98</b>	<b>1</b>	<b>100,98</b>
Negozi o Bottega			
<b>Magazzino o Locale deposito</b>	<b>30,70</b>	<b>0,50</b>	<b>15,35</b>
Garage			
<b>Cantina</b>	<b>16,74</b>	<b>0,40</b>	<b>6,70</b>
<b>Portico</b>	<b>20,00</b>	<b>0,35</b>	<b>7,00</b>
Terreno agricolo o edificabile			
Altro			
<b>Totale superficie</b>	<b>168,42</b>		<b>130,03</b>

**Altezza utile interna:** abitazione: ml 2,90+controsoffittatura; locale deposito: ml 2,60; cantina: ml 2,20/2,90

Superficie Lorda complessiva: mq 168,42 (abitazione piano T + portico + cantina + locale deposito con bagno)

**Superficie Convenzionale complessiva: arrotondando mq. 130,00**

## 2. Caratteristiche costruttive

Struttura: muratura portante in blocchetti di tufo

Solai: laterocemento

Copertura: piana per l'abitazione e il locale deposito; ad una falda per la cantina

Manto di copertura: guaina; tegole sulla copertura della cantina

Pareti esterne: intonaco di tipo civile

Pavimentazione interna: in materiale ceramico

Pavimentazione esterna: area cortilizia + giardino

Pareti interne: intonaco tinteggiato; rivestimento in ceramica (cucina e bagno); carta parati (camere)

Infissi esterni: ferro/legno; persiane in ferro; portoncini di accesso in ferro

Infissi interni: legno tamburato

Scala: pochi gradini esterni, di collegamento tra quota corte e quota piano abitazione

Impianto elettrico: sottotraccia a 220V (non verificato – contatori separati per piano T e piano I)

Impianto idrico: sottotraccia (non verificato – unico contatore piano T e piano I) + cisterna;

Impianto termico: radiatori alimentati da camino a legna con caldaia (del piano I) + camino.

Altri impianti: citofonico e telefonico

Pertinenze: portico; cantina; locale deposito con bagno; annessa corte comune in parte adibita a giardino, in parte ad area cortilizia;

Posto Auto: scoperto, su corte

Condizioni generali dell'unità immobiliare: stato di manutenzione e qualità delle finiture sufficiente

Dotazioni condominiali: assenti

## 3. Dati identificativi catastali

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta così censita al N.C.E.U. del Comune di Velletri (Rm):

- Foglio 89 - Particella 606 - sub 2, Località Colle D'Oro, piano T – Categ. A/2 – Classe 3 – Consistenza vani 5,5 – Rend.Cat. € 511,29 (abitazione)

- Foglio 89 - Particella 606 - sub 1, bene comune non censibile (corte comune graffata)

**I dati catastali dell'unità immobiliare non differenziano da quelli riportati sull'atto di pignoramento, ma sulla relativa nota di trascrizione manca l'indicazione del subalterno della corte.**

**Si precisa che l'immobile si trova al civico 54 di Via Colle D'Oro. Si precisa, altresì, che la planimetria catastale risulta difforme dallo stato dei luoghi per alcuni interventi abusivi: realizzazione/eliminazione di alcune tramezzature, cambio di destinazione d'uso di una parte del locale deposito trasformata in bagno, ampliamento del bagno interno all'abitazione, apertura di una seconda finestra sul confine ovest, il tutto come meglio precisato nel paragrafo 6 "Regolarità amministrativa dei fabbricati".**

## 4. Titoli di proprietà

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta in quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà all'esecutato Sig. \_\_\_\_\_ e in quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà all'esecutata Sig.ra \_\_\_\_\_ in regime di separazione dei beni, in forza di atto pubblico di compravendita nei confronti della Sig.ra \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ a rogito Notaio Labate Roberto di Sora il 14/12/2006  
Rep.n.308676, Raccolta n.48251, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Velletri il 19/12/2006  
ai nn.5210/7969 di formalità. Alla Sig.ra \_\_\_\_\_ unità immobiliare in oggetto è pervenuta

come utile dominio in forza di atto di rinuncia di usufrutto e di divisione a rogito del Notaio Collosi di Velletri in data 15 novembre 1970, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Velletri il 14/12/1970 al n.10512 di Reg.Part., il tutto come da certificazione notarile del Notaio Carlo Pennazzi Catalani, relazione del professionista delegato Notaio Massimiliano Beffa e copia degli atti di compravendita e rinuncia di usufrutto e divisione posti in allegato.

## 5. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Nella certificazione presente in atti, si riscontra la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio, così come da certificato notarile del Notaio Carlo Pennazzi Catalani e relazione del professionista delegato Notaio Massimiliano Beffa, posti in allegato.

## 6. Regolarità amministrativa dei fabbricati

L'immobile oggetto di pignoramento è dislocato al piano terra di un fabbricato per civile abitazione di due piani fuori terra, realizzato in parte in difformità ed in parte in assenza di licenza edilizia nel periodo compreso tra il 1970 e il 1981, come da documentazione posta in allegato. Nello specifico, in data 22/06/1970 il Comune di Velletri ha rilasciato alla Sig.ra \_\_\_\_\_ il Nulla Osta – Pratica n.14313 – per l'esecuzione dei lavori relativi alla costruzione di una casa rurale, rinnovato con Licenza Edilizia n.14760 in data 30/11/1970. Successivamente, in data 31/03/1987, è stata presentata al Comune di Velletri – richiedente Sig.ra \_\_\_\_\_ - domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, prot.n.12786, pratica n.8390, relativa alla realizzazione di opere eseguite in difformità dalla Licenza n.14313 e di opere eseguite in assenza di Licenza Edilizia, lavori testimoniati con documentazione fotografica allegata da cui si evince che la richiesta di condono è relativa all'intero fabbricato, piano terra e primo, nonché al magazzino piano terra insistente su corte, con annessa grotta sottoscala. **Si precisa che la pratica di condono è ancora in fase di istruttoria** (per integrazione di documentazione e mancata attestazione di pagamento dell'importo di euro 350,00 per diritti di istruttoria e segreteria) **e che il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al Nulla Osta dell'Ente preposto alla tutela del vincolo di cui al D.lgs. 42/04 (Fosso). Risultano pagati oblazione e oneri concessori. Tuttavia, il Comune si riserva di eseguire la verifica dei versamenti a titolo di oblazione e oneri concessori nonché dell'indennità ambientale alla presentazione della documentazione mancante.**

**Si precisa, altresì, che** agli atti del Comune di Velletri manca l'elaborato grafico di rilievo allegato alla domanda di condono, pertanto **la scrivente ha potuto accertare soltanto la conformità dello stato dei luoghi alla planimetria catastale** presentata in data 17/12/87. Nello specifico, **lo stato dei luoghi e la planimetria catastale differiscono** per: realizzazione/eliminazione di alcune tramezzature, cambio di destinazione d'uso di una parte del locale deposito trasformata in bagno, ampliamento del bagno interno all'abitazione, il tutto come da planimetria dello stato di fatto allegata; trattasi comunque di interventi interni che non alterano superficie e volumetria dell'immobile, non evidenti dalla documentazione fotografica allegata alla domanda di condono, la cui sanabilità è pertanto legata alla definizione della stessa. Inoltre, **sul muro di confine ad Ovest sono state realizzate due finestre**, una della quali già chiaramente visibile dalla documentazione fotografica di cui sopra e l'altra presumibilmente è un abuso postumo. **Trattasi di vedute a confine non sanabili** (artt.905 e 906 c.c.).

**Sarà pertanto necessario procedere alla regolarizzazione delle pratiche comunale e catastale a cura e spese dell'aggiudicatario.**

**Immobile sprovvisto di certificazione di agibilità.**

Insistono, inoltre, sulla corte comune diversi manufatti abusivi non sanabili (spese di demolizione da ripartire tra l'aggiudicatario e il proprietario dell'appartamento del piano I):

- adiacente alla cantina annessa all'appartamento in oggetto, forno in muratura con copertura a due falde in legno e tegole.

- stalla + ricovero maiali in blocchetti di cemento e copertura ad una falda (h min = m2,41; h max = m2,83)
- ricovero maiali con gabbia e copertura a due falde (h max = m2,40)

unitamente ad un pollaio con gabbia esterna e due conigliere in legno con copertura in legno e tegole.

E' inoltre aperto su corte un passo pedonale lungo il confine Ovest che consente il passaggio da e per la particella catastale 989 (per la quale l'esecutata Sig.ra \_\_\_\_\_ possiede il diritto di enfiteuta come da atto di compravendita a rogito Notaio Capecelatro Edmondo Maria di Velletri del 23/07/1998, rep.n.50108, la cui nota di trascrizione è posta in allegato) che, ovviamente, in caso di aggiudicazione del bene, dovrà essere rimosso a cura e spese dei confinanti.

Il tutto come da planimetrie dello stato di fatto allegate.

## 7. Disponibilità dell'immobile

Allo stato attuale l'immobile in oggetto risulta occupato dal padre dell'esecutato, senza titolo opponibile alla procedura, come da accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Velletri, posti in allegato.

## 8. Vincoli e oneri condominiali

L'area su cui è stato realizzato l'immobile in oggetto ricade in zona H di P.R.G. del Comune di Velletri – sottozona **vincolata** H2: area di rispetto dei fossi e dei corsi d'acqua ricadenti nei vincoli di cui alle leggi 1497/39 e 431/85, trovandosi all'interno della fascia di ampiezza di m.150 dal corso d'acqua denominato "N.509 – FOSSO DI VALLE ABATE" individuato nelle tavole 388B e 400B del PTPR, così come visibile dallo stralcio dello stesso posto in allegato.

Secondo l'art. 63, Disp. Att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Nel caso in esame, non sussistono oneri condominiali.

Restano a carico dell'aggiudicatario tutti quei vincoli o servitù attive e passive, se esistenti, facenti parte della tipologia della costruzione oltre ai vincoli previsti dagli strumenti urbanistici. Nello specifico, **sulla corte comune** annessa all'immobile (particella 606) **grava una servitù di passaggio** (benché attualmente non esercitata) costituita da una striscia della larghezza di metri due, a confine con proprietà \_\_\_\_\_ (particella catastale 1012), che partendo da Via Colle D'Oro giunge fino al pozzo insistente sul mappale 279 (in parte di proprietà dell'esecutato ma non pignorato), pozzo comune a più particelle di terreno, così come da atto di rinuncia di usufrutto e di divisione a rogito del Notaio Collosi di Velletri in data 15 novembre 1970, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Velletri il 14/12/1970 al n.10512 di Reg.Part., posto in allegato. **Si precisa che non esiste confine definito tra la particella catastale 606 (pignorata) e la particella catastale 280 (in parte di proprietà dell'esecutato ma non pignorata). Pertanto, lotto da confinare a cura e spese dell'aggiudicatario e degli altri aventi titolo.**

## 9. Confini dell'immobile

L'unità immobiliare (abitazione+corte comune) confina nell'insieme con proprietà \_\_\_\_\_ proprietè \_\_\_\_\_ via Colle D'Oro dalla quale si accede, salvo se altri o variati confini.



## 10. Dati ipocatastali (Trascrizioni ed Iscrizioni)

L'immobile oggetto di pignoramento risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** iscritta in Velletri il 19/12/2006 ai nn. 1660/7970 di formalità a garanzia di mutuo edilizio, a favore di Banca Per La Casa S.p.a, con sede in Milano (Mi), e contro i Sigg.

gravante per la quota pari a 1/1 della proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

- **Ipoteca legale** iscritta in Velletri il 08/03/2010 ai nn.364/1495 di formalità, a favore di Equitalia Gerit S.p.a. con sede in Roma (Rm), e contro il Sig  
gravante per la quota pari a 1/2 della proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

- **Pignoramento immobiliare** del Tribunale di Velletri del 14/08/2013, trascritto in Velletri il 23/10/2013 ai nn. 3731/5705 di formalità a favore di Unicredit Credit Management Bank S.p.a. con sede in Roma (Rm), e contro i  
gravante per la quota pari a 1/1 della proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

**Sussiste precedente pignoramento immobiliare:** Tribunale di Velletri del 14/10/1995, trascritto in Velletri il 06/12/1995 ai nn. 3413/4877 di formalità a favore di Banca Di Roma S.p.a. con sede in Roma (Rm), e contro la Sig.ra  
gravante su immobile in oggetto.

**Sussiste precedente ipoteca volontaria** iscritta in Velletri il 16/07/1993 ai nn. 524/3309 di formalità a garanzia di mutuo edilizio, a favore di Banca di Roma S.p.a. con sede in Roma (Rm), e contro la Sig.ra  
gravante su immobile in oggetto (**ipoteca perenta**).

## 11. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita dell'intero lotto non è soggetta ad Iva.

## 12. Criteri di formazione dei lotti

Come anticipato in premessa, data la pluralità degli immobili pignorati, si è proceduto alla formazione di due lotti di vendita.

## 13. Valutazione degli immobili

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato del Comune di Velletri che ha ovviamente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi ed ai particolari specifici) ed estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale) dell'immobile in oggetto, dando luogo all'applicazione dei coefficienti incrementativi/decrementativi rispetto ai valori ordinari di mercato,

rilevati sia attraverso colloqui con operatori immobiliari presso le locali agenzie sia attraverso consultazione di pubblicazioni di settore e borsini immobiliari.

La stessa indagine, unita alle informazioni desunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare di zona, ha permesso di accertare preziosi elementi di giudizio quali prezzi di vendita di immobili simili a quello in oggetto (per tipologia-dimensioni-ubicazione-vetustà di costruzione-qualità delle rifiniture-dotazione e qualità degli impianti) nonché costi di demolizione relativamente ai volumi abusivi non sanabili.

Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti, tenendo conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, applicando gli opportuni coefficienti correttivi con riferimento alle caratteristiche locazionali (ubicazione a circa 5km dal centro urbano di Velletri), allo stato di manutenzione e qualità delle finiture (sufficiente), all'età del fabbricato (vecchia costruzione), all'esistenza della servitù di passaggio su corte comune, nonché alle caratteristiche di vendita coatta del bene, tenendo conto degli importi di spesa necessari per il confinamento del lotto, l'adeguamento degli impianti, i lavori utili a rendere gli stessi autonomi rispetto all'appartamento del piano I, la completa definizione della pratica di condono con conseguente aggiornamento catastale e il ripristino dello stato dei luoghi relativamente agli illeciti edilizi non sanabili (di cui al paragrafo n.6), il tutto comprensivo di spese amministrative, tecniche e varie, ed infine tenendo conto della corte comune che circonda l'immobile (che fornisce possibilità di parcheggio altrimenti impossibile), si è così determinato il corrente prezzo di mercato dell'immobile in esame pari ad Euro 1.070,00 il metro quadrato di superficie convenzionale.

Pertanto, si ottiene:

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE LOTTO	QUOTA LOTTO	VALORE QUOTA LOTTO
<b>LOTTO N°1</b>	<b>mq.130,00</b>	<b>€/mq.1.070,00</b>	<b>€139.100,00</b>	<b>1/1</b>	<b>€ 139.100,00</b>

In cifra tonda, si ottiene:

**VALORE LOTTO N.1: € 139.000,00**

*euro centotrentanovemila/00*



## LOTTO n.2

### 1. Descrizione

**Proprietà:** in regime di separazione dei beni

**Dati Catastali:** N.C.E.U. del Comune di Velletri  
Foglio 89 - Particella 606 - Sub 3 (abitazione piano I)  
Foglio 89 - Particella 606 - Sub 4 (magazzino piano T)  
Foglio 89 - Particella 606 - Sub 1 (corte comune graffata)

**Confinanti:** L'unità immobiliare (abitazione+magazzino+corte comune) confina nell'insieme con proprietà \_\_\_\_\_, proprietà \_\_\_\_\_ via Colle D'Oro dalla quale si accede, salvo se altri o variati confini.

**Descrizione:** appartamento in fabbricato per civile abitazione di due piani fuori terra sito in Velletri, via Colle D'Oro n.54, dislocato al piano primo, composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, due camere, bagno, portico, terrazza, con accesso da scala esterna su annessa corte comune di circa mq 937,00 (superficie catastale meno area di sedime fabbricati, comprensiva di una striscia di circa due metri di larghezza adibita a sede di parte di Via Colle D'Oro, strada privata di accesso lungo il confine Nord) in parte adibita a giardino, in parte ad area cortilizia; annesso magazzino con grotta sottoscala insistente su corte.

Insistono sulla corte comune diversi manufatti abusivi da demolire:

- adiacente alla cantina annessa all'appartamento del piano T, forno in muratura con copertura a due falde in legno e tegole.
- stalla + ricovero maiali in blocchetti di cemento e copertura ad una falda (h min = m2,41; h max = m2,83)
- ricovero maiali con gabbia e copertura a due falde (h max = m2,40)

unitamente ad un pollaio con gabbia esterna e due conigliere in legno con copertura in legno e tegole. Il tutto come da planimetrie dello stato di fatto allegate.

Risulta fattibile l'accesso alla scala esterna direttamente da via Colle D'Oro mediante la realizzazione di passo pedonale sulla medesima via.

**Consistenza:** vani catastali 4 (abitazione); mq 34 (magazzino)

Destinazione	Superf. Lorda [mq]	Coefficiente	Superf. Convenzionale [mq]
Villa			
Appartamento			
<b>Appartamento piano I</b>	<b>90,00</b>	<b>0,85</b> (h<2,70m)	<b>76,50</b>
Negozi o Bottega			
<b>Magazzino +Grotta P.T.</b>	<b>48,00</b>	<b>0,40</b>	<b>19,20</b>
Garage			
<b>Terrazza</b>	<b>40,00</b>	<b>0,35</b>	<b>14,00</b>
<b>Portico</b>	<b>20,00</b>	<b>0,35</b>	<b>7,00</b>
Terreno agricolo o edificabile			
Altro			
<b>Totale superficie</b>	<b>198,00</b>		<b>116,70</b>

**Altezza utile interna:** abitazione: ml 2,65 (ml 2,61+controsoffittatura in sala, camera, ingresso, corridoio); magazzino: ml 2,45;

Superficie Lorda complessiva: mq 198,00 (abitazione piano I + portico + terrazza + locale deposito + grotta)

**Superficie Convenzionale complessiva: mq. 116,70**

Con riferimento all'abitazione, le superfici considerate nella tabella di cui sopra sono riferite a quelle per cui è stata presentata domanda di condono e pertanto stimabili. Si precisa, infatti, che allo stato attuale la superficie lorda dell'abitazione è di 110,58 mq (**ampliamento abusivo** della superficie residenziale di 20,58mq ottenuto chiudendo parte della terrazza ad Ovest e ivi realizzando la seconda camera da letto). **Abuso non sanabile, pertanto si necessita il ripristino dello stato dei luoghi. Inoltre, si evidenzia che l'altezza utile dell'abitazione risulta di poco inferiore a quella minima prevista ai fini dell'abitabilità.**

## 2. Caratteristiche costruttive

Struttura: muratura portante in blocchetti di tufo

Solai: laterocemento

Copertura: piana

Manto di copertura: guaina;

Pareti esterne: intonaco di tipo civile

Pavimentazione interna: in materiale ceramico

Pavimentazione esterna: area cortilizia + giardino

Pareti interne: intonaco tinteggiato+rivestimento in ceramica (cucina e bagno)

Infissi esterni: in alluminio con persiane in ferro

Infissi interni: legno tamburato

Scala: in cemento armato con ringhiera in ferro, di accesso all'abitazione

Impianto elettrico: sottotraccia a 220V (non verificato – contatori separati per piano T e piano I)

Impianto idrico: sottotraccia (non verificato – unico contatore piano T e piano I) + cisterna

Impianto termico: radiatori alimentati da camino a legna con caldaia + condizionatori

Altri impianti: telefonico

Pertinenze: portico; terrazza; annessa corte comune in parte adibita a giardino, in parte ad area cortilizia;

Altro: su corte comune, annesso magazzino in muratura (blocchetti di cemento) e solaio laterocementizio con copertura piana, pareti esterne ed interne non intonacate, pavimentazione assente, infissi in ferro con grate in ferro, provvisto di impianto elettrico (non verificato)

Posto Auto: scoperto, su corte

Condizioni generali dell'unità immobiliare: stato di manutenzione e qualità delle finiture sufficiente

Dotazioni condominiali: assenti

## 3. Dati identificativi catastali

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta così censita al N.C.E.U. del Comune di Velletri (Rm):

- Foglio 89 - Particella 606 - sub 3, Località Colle D'Oro, piano I – Categ. A/2 – Classe 4 – Consistenza vani 4 – Rend.Cat. € 444,15 (abitazione)

- Foglio 89 - Particella 606 - sub 4, Località Colle D'Oro, piano T – Categ. C/2 – Classe 6 – Consistenza mq 34 – Rend.Cat. € 63,21 (magazzino)

- Foglio 89 - Particella 606 - sub 1, bene comune non censibile (corte comune graffata)

**I dati catastali dell'unità immobiliare non differenziano da quelli riportati sull'atto di pignoramento, ma sulla relativa nota di trascrizione manca l'indicazione del subalterno della corte.**

**Si precisa che l'immobile si trova al civico 54 di Via Colle D'Oro. Si precisa, altresì, che la planimetria catastale risulta difforme dallo stato dei luoghi per l'ampliamento abusivo della superficie residenziale di 20,58mq ottenuto chiudendo parte della terrazza ad Ovest e ivi**

**realizzando la seconda camera da letto**, il tutto come meglio precisato nel paragrafo 6 “Regolarità amministrativa dei fabbricati”.

#### 4. Titoli di proprietà

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta in quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà all'esecutato Sig. \_\_\_\_\_ e in quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà all'esecutata Sig.ra \_\_\_\_\_ in regime di separazione dei beni, in forza di atto pubblico di compravendita nei confronti della Sig.ra \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ a rogito Notaio Labate Roberto di Sora il 14/12/2006 Rep.n.308676, Raccolta n.48251, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Velletri il 19/12/2006 ai nn.5210/7969 di formalità. Alla Sig.ra \_\_\_\_\_ l'unità immobiliare in oggetto è pervenuta come utile dominio in forza di atto di rinuncia di usufrutto e di divisione a rogito del Notaio Collosi di Velletri in data 15 novembre 1970, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Velletri il 14/12/1970 al n.10512 di Reg.Part., il tutto come da certificazione notarile del Notaio Carlo Pennazzi Catalani, relazione del professionista delegato Notaio Massimiliano Beffa e copia degli atti di compravendita e rinuncia di usufrutto e divisione posti in allegato.

#### 5. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Nella certificazione presente in atti, si riscontra la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio, così come da certificato notarile del Notaio Carlo Pennazzi Catalani e relazione del professionista delegato Notaio Massimiliano Beffa, posti in allegato.

#### 6. Regolarità amministrativa dei fabbricati

L'immobile oggetto di pignoramento è dislocato al piano primo di un fabbricato per civile abitazione di due piani fuori terra, realizzato in parte in difformità ed in parte in assenza di licenza edilizia nel periodo compreso tra il 1970 e il 1981, come da documentazione posta in allegato. Nello specifico, in data 22/06/1970 il Comune di Velletri ha rilasciato alla Sig.ra \_\_\_\_\_ il Nulla Osta – Pratica n.14313 – per l'esecuzione dei lavori relativi alla costruzione di una casa rurale, rinnovato con Licenza Edilizia n.14760 in data 30/11/1970. Successivamente, in data 31/03/1987, è stata presentata al Comune di Velletri – richiedente Sig.ra \_\_\_\_\_ – domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, prot.n.12786, pratica n.8390, relativa alla realizzazione di opere eseguite in difformità dalla Licenza n.14313 e di opere eseguite in assenza di Licenza Edilizia, lavori testimoniati con documentazione fotografica allegata da cui si evince che la richiesta di condono è relativa all'intero fabbricato, piano terra e primo, nonché al magazzino piano terra insistente su corte, con annessa grotta sottoscala. **Si precisa che la pratica di condono è ancora in fase di istruttoria** (per integrazione di documentazione e mancata attestazione di pagamento dell'importo di euro 350,00 per diritti di istruttoria e segreteria) e **che il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al Nulla Osta dell'Ente preposto alla tutela del vincolo di cui al D.lgs. 42/04 (Fosso). Risultano pagati oblazione e oneri concessori. Tuttavia, il Comune si riserva di eseguire la verifica dei versamenti a titolo di oblazione e oneri concessori nonché dell'indennità ambientale alla presentazione della documentazione mancante. Sarà pertanto necessario procedere alla definizione della pratica a cura e spese dell'aggiudicatario.**

**Si precisa, altresì, che** agli atti del Comune di Velletri manca l'elaborato grafico di rilievo allegato alla domanda di condono, pertanto **la scrivente ha potuto accertare soltanto la conformità dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali** presentate in data 17/12/87. Nello specifico, **lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'abitazione differiscono** per l'ampliamento abusivo della

superficie residenziale di 20,58mq ottenuto chiudendo parte della terrazza ad Ovest e ivi realizzando la seconda camera da letto. **Trattasi di abuso non sanabile che necessita il ripristino dello stato dei luoghi.** Si precisa che gli esecutati hanno avviato un ulteriore ampliamento abusivo dell'appartamento in oggetto estendendo il piano di calpestio della terrazza, **coperta abusivamente con copertura in legno**, oltre il confine Ovest, in tal modo collegando l'immobile pignorato all'immobile edificato a confine con esso dagli stessi esecutati e insistente sul fondo contiguo (particella catastale 989, per la quale l'esecutata Sig.ra \_\_\_\_\_ possiede il diritto di enfiteuta come da atto di compravendita a rogito Notaio Capecelatro Edmondo Maria di Velletri del 23/07/1998, rep.n.50108, la cui nota di trascrizione è posta in allegato), il tutto come da documentazione fotografica e planimetria dello stato di fatto poste in allegato. **Trattasi anch'esso di abuso non sanabile che necessita il ripristino dello stato dei luoghi.**

**Relativamente al locale al piano terra adibito a magazzino con grotta annessa, lo stato dei luoghi e la planimetria catastale differiscono** per la realizzazione abusiva di porticato con copertura in legno e tegole. Abuso non sanabile, da demolire.

**Immobile sprovvisto di certificazione di agibilità. A tal proposito, si evidenzia che l'altezza utile dell'abitazione risulta di poco inferiore a quella minima prevista ai fini dell'abitabilità.**

Insistono, inoltre, sulla corte comune diversi manufatti abusivi non sanabili (spese di demolizione da ripartire tra l'aggiudicatario e il proprietario dell'appartamento del piano T):

- adiacente alla cantina annessa all'appartamento del piano terra, forno in muratura con copertura a due falde in legno e tegole.
- stalla + ricovero maiali in blocchetti di cemento e copertura ad una falda (h min = m2,41; h max = m2,83)
- ricovero maiali con gabbia e copertura a due falde (h max = m2,40)

unitamente ad un pollaio con gabbia esterna e due conigliere in legno con copertura in legno e tegole.

E' inoltre aperto su corte un passo pedonale lungo il confine Ovest che consente il passaggio da e per la particella catastale 989 (per la quale l'esecutata Sig.ra \_\_\_\_\_ possiede il diritto di enfiteuta come da atto di compravendita a rogito Notaio Capecelatro Edmondo Maria di Velletri del 23/07/1998, rep.n.50108, la cui nota di trascrizione è posta in allegato) che, ovviamente, in caso di aggiudicazione del bene, dovrà essere rimosso a cura e spese dei confinanti.

Il tutto come da planimetrie dello stato di fatto allegate.

## 7. Disponibilità dell'immobile

Allo stato attuale l'immobile in oggetto risulta occupato dagli esecutati unitamente al loro nucleo familiare.

## 8. Vincoli e oneri condominiali

L'area su cui è stato realizzato l'immobile in oggetto ricade in zona H di P.R.G. del Comune di Velletri – sottozona **vincolata** H2: area di rispetto dei fossi e dei corsi d'acqua ricadenti nei vincoli di cui alle leggi 1497/39 e 431/85, trovandosi all'interno della fascia di ampiezza di m.150 dal corso d'acqua denominato "N.509 – FOSSO DI VALLE ABATE" individuato nelle tavole 388B e 400B del PTPR, così come visibile dallo stralcio dello stesso posto in allegato.

Secondo l'art. 63, Disp. Att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Nel caso in esame, non sussistono oneri condominiali.

Restano a carico dell'aggiudicatario tutti quei vincoli o servitù attive e passive, se esistenti, facenti parte della tipologia della costruzione oltre ai vincoli previsti dagli strumenti urbanistici. Nello specifico, **sulla corte comune** annessa all'immobile (particella 606) **grava una servitù di**

**passaggio** (benché attualmente non esercitata) costituita da una striscia della larghezza di metri due, a confine con proprietà \_\_\_\_\_ particella catastale 1012), che partendo da Via Colle D'Oro giunge fino al pozzo insistente sul mappale 279 (in parte di proprietà dell'esecutato ma non pignorato), pozzo comune a più particelle di terreno, così come da atto di rinuncia di usufrutto e di divisione a rogito del Notaio Collosi di Velletri in data 15 novembre 1970, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Velletri il 14/12/1970 al n.10512 di Reg.Part., posto in allegato. **Si precisa che non esiste confine definito tra la particella catastale 606 (pignorata) e la particella catastale 280 (in parte di proprietà dell'esecutato ma non pignorata). Pertanto, lotto da confinare a cura e spese dell'aggiudicatario e degli altri aventi titolo.**

## 9. Confini dell'immobile

L'unità immobiliare (abitazione+magazzino+corte comune) confina nell'insieme con proprietà \_\_\_\_\_ e via Colle D'Oro dalla quale si accede, salvo se altri o variati confini.

## 10. Dati ipocatastali (Trascrizioni ed Iscrizioni)

L'immobile oggetto di pignoramento risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** iscritta in Velletri il 19/12/2006 ai nn. 1660/7970 di formalità a garanzia di mutuo edilizio, a favore di Banca Per La Casa S.p.a, con sede in Milano (Mi), e contro i Sigg.

\_\_\_\_\_ gravante per la quota pari a 1/1 della proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

- **Ipoteca legale** iscritta in Velletri il 08/03/2010 ai nn.364/1495 di formalità, a favore di Equitalia Gerit S.p.a. con sede in Roma (Rm), Gerit S.p.a. con sede in Roma (Rm), e contro il Sig.

I \_\_\_\_\_, gravante per la quota pari a 1/2 della proprietà dell'unità immobiliare censita al Foglio 89 - Particella 606 - sub 3.

- **Pignoramento immobiliare** del Tribunale di Velletri del 14/08/2013, trascritto in Velletri il 23/10/2013 ai nn. 3731/5705 di formalità a favore di Unicredit Credit Management Bank S.p.a. con sede in Roma (Rm), e contro i Sigg.

\_\_\_\_\_ gravante per la quota pari a 1/1 della proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

**Sussiste precedente pignoramento immobiliare:** Tribunale di Velletri del 14/10/1995, trascritto in Velletri il 06/12/1995 ai nn. 3413/4877 di formalità a favore di Banca Di Roma S.p.a. con sede in Roma (Rm), e contro la Sig.ra \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ gravante su immobile in oggetto.

**Sussiste precedente ipoteca volontaria** iscritta in Velletri il 16/07/1993 ai nn. 524/3309 di formalità a garanzia di mutuo edilizio, a favore di Banca di Roma S.p.a. con sede in Roma (Rm), e contro la Sig.ra \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ gravante su immobile in oggetto (**ipoteca perenta**).

## 11. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita dell'intero lotto non è soggetta ad Iva.

## 12. Criteri di formazione dei lotti

Come anticipato in premessa, data la pluralità degli immobili pignorati, si è proceduto alla formazione di due lotti di vendita.

## 13. Valutazione degli immobili

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato del Comune di Velletri che ha ovviamente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi ed ai particolari specifici) ed estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale) dell'immobile in oggetto, dando luogo all'applicazione dei coefficienti incrementativi/decrementativi rispetto ai valori ordinari di mercato, rilevati sia attraverso colloqui con operatori immobiliari presso le locali agenzie sia attraverso consultazione di pubblicazioni di settore e borsini immobiliari.

La stessa indagine, unita alle informazioni desunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare di zona, ha permesso di accertare preziosi elementi di giudizio quali prezzi di vendita di immobili similari a quello in oggetto (per tipologia-dimensioni-ubicazione-vecustà di costruzione-qualità delle rifiniture-dotazione e qualità degli impianti) nonché costi di demolizione relativamente ai volumi abusivi non sanabili.

Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti, tenendo conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, applicando gli opportuni coefficienti correttivi con riferimento alle caratteristiche locazionali (ubicazione a circa 5km dal centro urbano di Velletri), allo stato di manutenzione e qualità delle finiture (sufficiente), all'età del fabbricato (vecchia costruzione), all'esistenza della servitù di passaggio su corte comune, nonché alle caratteristiche di vendita coatta del bene, tenendo conto degli importi di spesa necessari per il confinamento del lotto, l'adeguamento degli impianti, i lavori utili a rendere gli stessi autonomi rispetto all'appartamento del piano T, la completa definizione della pratica di condono e il ripristino dello stato dei luoghi relativamente agli illeciti edilizi non sanabili (di cui al paragrafo n.6), il tutto comprensivo di spese amministrative, tecniche e varie, ed infine tenendo conto della corte comune che circonda l'immobile (che fornisce possibilità di parcheggio altrimenti impossibile), si è così determinato il corrente prezzo di mercato dell'immobile in esame pari ad Euro 1.070,00 il metro quadrato di superficie convenzionale.

Pertanto, si ottiene:

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE LOTTO	QUOTA LOTTO	VALORE QUOTA LOTTO
LOTTO N°1	mq.116,70	€/mq.1.070,00	€.124.869,00	1/1	€. 124.869,00

In cifra tonda, si ottiene:

**VALORE LOTTO N.1: €. 124.800,00**  
*euro centoventiquattromilaottocento/00*





## 1.Schema riassuntivo Perizia

### Lotto n.1

<b>TRIBUNALE DI VELLETRI</b> <b>Esecuzione Immobiliare n.692/13 R.G.</b>
---

Promossa da	<b>Unicredit Credit Management Bank S.p.a.</b>
Nei confronti di	
Con l'intervento di	

G.E.	<b>Dott. Riccardo Audino</b>
Esperto C.T.U.	<b>Arch. Patrizia Giovanna Rivieccio</b>

Prezzo base d'asta	<b>€. 139.000,00</b>
Comune	<b>Velletri Prov.di Roma</b>
Zona/Località	<b>Zona H di PRG – sottozona H2 vincolata</b>
Indirizzo	<b>Via Colle D'Oro n.54</b>
Diritti di piena proprietà	<b>per la quota di</b> <b>½ in regime di separazione dei beni</b>
Superficie convenzionale	<b>Mq. 130,00</b>
Stato di manutenzione e qualità delle finiture	<b>Sufficiente</b>
Stato dell'immobile	<b>Occupato dal padre dell'esecutato senza titolo opponibile</b>
Tipologia immobile	<b>Appartamento in fabbricato per civile abitazione di due piani fuori terra, con accesso da corte comune annessa, dislocato al piano terra, con annessi portico, cantina e locale deposito con bagno.</b>
Pertinenze	<b>Corte comune in parte adibita a giardino e in parte ad area cortilizia. Manufatti abusivi da demolire insistenti su corte.</b>

#### Dati identificativi catastali:

Comune di Velletri Prov. di Roma

Indirizzo: Località Colle D'Oro – piano T

Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Rendita
89	606	2	A/2	3	vani 5,5	€ 511,29
89	606	1	Bene comune non censibile (corte graffata)			

## Lotto n.2

<b>TRIBUNALE DI VELLETRI</b> <b>Esecuzione Immobiliare n.692/13 R.G.</b>
---

Promossa da	<b>Unicredit Credit Management Bank S.p.a.</b>
Nei confronti di	
Con l'intervento di	

G.E.	<b>Dott. Riccardo Audino</b>
Esperto C.T.U.	<b>Arch. Patrizia Giovanna Rivieccio</b>

Prezzo base d'asta	<b>€. 124.800,00</b>
Comune	<b>Velletri Prov.di Roma</b>
Zona/Località	<b>Zona H di PRG – sottozona H2 vincolata</b>
Indirizzo	<b>Via Colle D'Oro n.54</b>
Diritti di piena proprietà	<b>per la quota di ½ in regime di separazione dei beni</b>
Superficie convenzionale	<b>Mq. 116,70</b>
Stato di manutenzione e qualità delle finiture	<b>Sufficiente</b>
Stato dell'immobile	<b>Occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare</b>
Tipologia immobile	<b>Appartamento in fabbricato per civile abitazione di due piani fuori terra, dislocato al piano primo, con annessi portico e terrazza e con accesso da scala esterna su corte comune; annesso magazzino con grotta sottoscala, piano terra, insistente su corte.</b>
Pertinenze	<b>Corte comune in parte adibita a giardino e in parte ad area cortilizia. Manufatti abusivi da demolire insistenti su corte.</b>

### Dati identificativi catastali:

Comune di Velletri Prov. di Roma

Indirizzo: Località Colle D'Oro – piano I (abitazione) + piano T (magazzino+grotta)

Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Rendita
89	606	3	A/2	4	vani 4	€ 444,15
89	606	4	C/2	6	mq 34	€ 63,21
89	606	1	Bene comune non censibile (corte graffata)			

## 2. Riepilogo per bando d'asta

### Lotto n.1

#### DESCRIZIONE PER IL BANDO D'ASTA

##### Lotto n.1

Piena proprietà di appartamento in fabbricato per civile abitazione di due piani fuori terra, sito in Velletri (Rm), via Colle D'Oro n.54. L'abitazione, occupata da parente dell'esecutato senza titolo opponibile alla procedura, è dislocata su piano terra ed è composta da soggiorno con angolo cottura, corridoio, disimpegno, due camere, bagno, portico, cantina, locale deposito con bagno, il tutto per una superficie convenzionale complessiva di mq.130,00. Annessa corte comune di circa mq 937,00.

**Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Velletri, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta così censita:**

- Foglio 89 - Particella 606 - sub 2, Località Colle D'Oro, piano T – Categ. A/2 – Classe 3 – Consistenza vani 5,5 – Rend.Cat. € 511,29 (abitazione)
- Foglio 89 - Particella 606 - sub 1 – bene comune non censibile (corte graffata)

L'unità immobiliare (abitazione+corte comune) confina nell'insieme con proprietà [redacted] proprietà [redacted] e via Colle D'Oro dalla quale si accede, salvo se altri o variati confini.

**In corso pratica di condono edilizio ex lege 47/85. Zona vincolata.**

**Interventi abusivi sull'immobile.**

**Manufatti abusivi e da demolire insistenti su corte.**

La vendita dell'intero lotto non è soggetta ad IVA.

**VALORE LOTTO N.1: € 139.000,00**

**PREZZO BASE D'ASTA .....EURO 139.000,00**

*L'ESPERTO C.T.U.*

*Architetto Patrizia Giovanna Riviuccio*



## Lotto n.2

### DESCRIZIONE PER IL BANDO D'ASTA

#### Lotto n.2

Piena proprietà di appartamento in fabbricato per civile abitazione di due piani fuori terra, sito in Velletri (Rm), via Colle D'Oro n.54. L'abitazione, occupata dagli esecutati unitamente al loro nucleo familiare è dislocata su piano primo ed è composta da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, due camere, bagno, portico e terrazza, con annesso magazzino con grotta a piano terra, il tutto per una superficie convenzionale complessiva di mq.116,70. Accesso da scala esterna su annessa corte comune di circa mq 937,00.

**Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Velletri, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta così censita:**

- Foglio 89 - Particella 606 - sub 3, Località Colle D'Oro, piano I – Categ. A/2 – Classe 4 – Consistenza vani 4 – Rend.Cat. € 444,15 (abitazione)
- Foglio 89 - Particella 606 - sub 4, Località Colle D'Oro, piano T – Categ. C/2 – Classe 6 – Consistenza mq 34 – Rend.Cat. € 63,21 (magazzino)
- Foglio 89 - Particella 606 - sub 1 – bene comune non censibile (corte graffata)

L'unità immobiliare (abitazione+magazzino+corte comune) confina nell'insieme con proprietà [redacted] e via Colle D'Oro dalla quale si accede, salvo se altri o variati confini.

**In corso pratica di condono edilizio ex lege 47/85. Zona vincolata.**

**Interventi abusivi non sanabili sull'immobile.**

**Manufatti abusivi e da demolire insistenti su corte.**

La vendita dell'intero lotto non è soggetta ad IVA.

**VALORE LOTTO N.1: € 124.800,00**

**PREZZO BASE D'ASTA ..... EURO 124.800,00**



### 3. Allegati

- Verbale d'incarico
- Verbali di sopralluogo
- Certificato notarile
- Relazione professionista delegato
- Copia atto di compravendita
- Copia atto di rinuncia usufrutto e divisione
- Ispezioni ipotecarie
- Copia comunicazione Agenzia delle Entrate
- Nulla Osta – Pratica n.14313 – del 22/06/1970
- Licenza Edilizia n.14760 del 30/11/1970 con progetto approvato
- Domanda di condono edilizio ex L.47/85, prot.n.12786, pratica n.8390
- Documentazione fotografica allegata alla domanda di condono
- Estratto di mappa satellitare e stralcio PTPR
- Copia della relazione su cd

#### Allegati Lotto n.1

- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Planimetria catastale
- Elaborato planimetrico
- Pianta abitazione P.T. - stato di fatto
- Planimetria generale - stato di fatto

#### Allegati Lotto n.2

- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Planimetrie catastali
- Elaborato planimetrico
- Pianta abitazione P.I. - stato di fatto
- Pianta locale deposito P.T. - stato di fatto
- Planimetria generale - stato di fatto

#### Documentazione fotografica

- Lotto n.1
- Lotto n.2
- Manufatti su corte