

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Petrucci Maria Teresa, nell'Esecuzione Immobiliare 431/2017 del R.G.E.

promossa da

**UNIONE DI BANCHE ITALIANE s.p.a.**

Codice fiscale: 03053920165

Piazza Vittorio n.8

Bergamo (Br)

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto 1</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 431/2017 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto 1</b> .....	15



## INCARICO

---

In data 05/09/2017, il sottoscritto Arch. Petrucci Maria Teresa, con studio in Corso Matteotti, 25 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email ptrmtr@tiscali.it, PEC ma.petrucci@pec.archrm.it, Tel. 06 45557683, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - CONTRADA PIAZZA DI MARIO n 175 già 22, edificio unico, scala -----, interno -----, piano T/1° (Coord. Geografiche: LA41°41'08N-LO12°46'39"E)

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto di stima è l'unità immobiliare costruita adiacente ad un altro fabbricato sita nel Comune di Velletri Roma, Via Piazza di Mario 175 e denunciata al N.C.E.U. al numero civico 22, identificata con il sub/1 e con corte di pertinenza ad uso esclusivo.

Essa si articola su due livelli. Il PT è composto di una cantina/magazzino con ingresso indipendente posto al piano terra e portico antistante; il P1° è un appartamento raggiungibile tramite una scala di comunicazione interna suddiviso in due camere, angolo cottura, soggiorno, bagno e balcone annesso; il tutto confinante con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] o loro rispettivi aventi causa, salvo altri.

La zona è periferica rispetto al centro del paese e per raggiungere i servizi e le infrastrutture è necessario l'uso dei mezzi.

Si precisa che rispetto al progetto allegato alla domanda di sanatoria L.47/85 prat. n. 5606 prot. n. 17598 e alla planimetria catastale sono state effettuate alcune variazioni di distribuzione interna. Il tramezzo tra la cucina e il soggiorno è stato demolito per creare un unico ambiente e il vano bagno, pur lasciando la stessa distribuzione muraria, è stato realizzato in una delle camere e al posto del vano bagno è stata realizzata una stanza ripostiglio.

La corte annessa di circa 7.500mq divenuta ente urbano è adibita a prato incolto.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - CONTRADA PIAZZA DI MARIO n 175 già 22, edificio unico, scala -----, interno -----, piano T/1°

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come si evince dalla relazione per l'esame della documentazione ipotecaria e catastale redatta dell'Avvocato Rossella

Colombo.

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il proprietario sig. [REDACTED] è celibe.

## CONFINI

L'immobile confina con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,10mq	99,64mq	1,00	99,64 mq	2,90m	Piano Primo
Cantina/magazzino	51,92mq	60,00mq	0,20	12,00 mq	2,90m	Piano terra
portico	36,00mq	36,00mq	0,30	10,80 mq	0,00m	Pianoterra
balcone	17,10mq	17,10mq	0,25	4,28 mq	0,00m	Piano Primo
Terreno di pertinenza ente urbano	7500,00mq	7500,00mq	0,01	45,00 mq	0,00m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>171,72mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>171,72mq</b>		



I beni sono comodamente divisibili in natura.

All'immobile risulta annessa una corte di circa mq 7.500,00 (ente urbano) attualmente adibita a prato incolto. Per il calcolo della superficie è stato applicato un coefficiente 0,006 arrotondato dal programma al coeff.0,01, per stabilire la superficie convenzionale ragguagliata in modo tale da ottenere un valore congruo alla sua destinazione attuale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/09/2004 al 15/02/2005	## [REDACTED] ## ## [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 973, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 Vani Superficie catastale 129m2 totale escluse aree scoperte : 102 m2 Rendita € 468,68 Piano PT/P1° Graffato 982
Dal 20/09/2005 al 09/11/2015	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 973, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 468,68 Piano PT/P1° Graffato 982

Tale fabbricato deriva dagli immobili foglio 90, particella 973 sub/1 e sub/2 --- Variazione del 20/09/2004 protocollo n. RM0667087 in atti dal 20/09/2004 attribuzione di corte (N.60556.1/2004); L'area su cui sorge l'immobile foglio 90, particella 973 deriva dalla 969 --- tipo mappale del 20/02/2004 protocollo n. RM0089980 in atti dal 20/02/2004 (n.89980.1/2004).---La particella 969 deriva dalla particella 184 --- frazionamento del 26/08/2003 protocollo n. 94240 in atti da 26/08/ 2003 (n.6205.1/2005); La part. 184 comprende la part. 185 ---Variazione particella in atti del 14/05/1992 (N. 900706.17/1988) le particelle 184 e 185 derivano da impianto meccanografico del 01/09/1978.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	90	973	1		A7	2	5,5	129m2, Totale escluse aree scoperte :102m2	468,68	PT/P1°	982	

## PRECISAZIONI

---

Dal sopralluogo effettuato è emerso che allo stato di fatto la distribuzione interna dell'immobile è diversa rispetto all'attuale planimetria catastale.

E' stato ricavato un unico ambiente tra la cucina e il soggiorno (angolo cottura e soggiorno); sono state invertite le destinazioni tra il bagno ed una delle due camere pur lasciando le tramezzature fedeli alla planimetria catastale.

Al N.C.E.U. il numero civico dell'immobile risulta il n.22 anziché l'attuale n.175.

Per la vendita è necessario fare una variazione DOcFA sia per la diversa distribuzione interna che per la variazione toponomastica.

Al servizio dell'immobile vi è una corte divenuta ente urbano di circa 7500,00mq adibita a prato incolto.

## PATTI

---

Non sussistono patti particolari.

## STATO CONSERVATIVO O

---

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato in uno stato di manutenzione mediocre. All'interno vi sono evidenti macchie di condensa e/o umidità sul soffitto in diverse zone della casa. Non sono state rilevate tracce di cedimenti, lesioni o malformazioni delle strutture. E' necessario un intervento di manutenzione ordinaria.

## PARTI COMUNI

---

La scala di accesso all'appartamento oggetto di perizia posto al piano primo pur ricadendo sulla proprietà dello stesso fornisce un accesso secondario anche al sub/2.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non vi sono gravami e/o usi civici.

La scala di accesso all'appartamento oggetto di perizia posto al piano primo pur ricadendo sulla proprietà dello stesso fornisce un accesso secondario al sub/2.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di un edificio costruito adiacente ad un altro fabbricato identificato come sub/1. Esso si articola su due livelli fuori terra con due ingressi distinti pur essendo un'unica unità immobiliare. Il piano terra è destinato a locale cantina con portico antistante ed ha ingresso diretto mentre il piano primo destinato ad abitazione è raggiungibile tramite una scala interna che pur ricadendo sulla proprietà dello stesso fornisce un accesso secondario al sub/2. La struttura portante dell'immobile è in muratura di blocchi di tufo (sp.cm 25-30) c.a e malta bastarda con cordoli perimetrali di ripartizione



al solaio. L'altezza utile interna è di hm 2.90. Le fondazioni sono del tipo continuo a sacco in conglomerato misto a malta bastarda. I solai sono in laterocemento sp 25 e la copertura è realizzata a falde inclinate con sovrastante manto di copertura con tegole in laterizio.

Dal sopralluogo effettuato non sono emerse tracce di cedimenti, lesioni o malformazioni delle strutture infatti la costruzione risulta allo stato attuale completa e funzionante in tutte le sue parti.

Esternamente è rivestito con intonaco civile tinteggiato, completato sul prospetto nord e grezzo sul prospetto antistante. All'interno sono stati rilevati estesi segni di macchie di umidità e/o condensa sulle pareti e sul soffitto del soggiorno.

Le rifiniture interne sono discrete. Esso risulta rivestito con pavimento di ceramica e tinta lavabile alle pareti; gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e persiane ad anta, quelli interni sono in legno naturale. Il bagno e la cucina sono maiolicati per h 2.10.

L'impianto elettrico è sottotraccia a norma 46/90. L'approvvigionamento idrico avviene mediante condotta di adduzione idrica e cisterna di accumulo. Gli impianti termico è a gas/GPL con radiatori; è dotato di camino termico e caldaia "Beretta M." di cui l'ultima revisione è stata effettuata nel 2016.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Esso risulta attualmente occupato dal proprietario esecutato sig. [REDACTED]

## PROVENIENZE v ENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/12/1974 al 02/10/1979	[REDACTED]	Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 20/09/2004 al 15/02/2005	[REDACTED]	Atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Dott. Giovanni Floridi coad. Not. Marianna Della Porta	05/06/1960			41296	
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Rm 2		2742	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2005 al 09/11/2015		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Simiscalchi Pierpaolo	15/02/2005	63748	678
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Rm II	21/02/2005	997	678
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che ai sigg. [REDACTED] l'area su cui sorge il bene pignorato è pervenuta con Atto stipulato del Notaio Floridi Giovanni, coadiuvato dal notaio Marianna Della Porta del 05/06/1960 al n. rep. 41296 e registrato il 24/06/1960 al n. 2742 come sopradescritto e successivo ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED]

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di ROMA 2 aggiornate al 17/11/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### *Iscrizioni*



- **Ipoteca** derivante da Mutuo  
Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma il 10/10/2008  
Reg. gen. 5646 - Reg. part. 1282  
Quota: 55.000  
Importo: € 55.000,00  
Capitale: € 55.000,00  
Rogante: Dott. Andrea Sacchetti  
Data: 25/09/2008  
N° repertorio: 62013

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Agenzia delle Entrate uff. provinciale di Roma il 04/05/2017  
Reg. gen. 2447 - Reg. part. 1752  
Quota: 55000  
Contro [REDACTED]

#### NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area su cui insiste l'immobile oggetto di perizia ricade nella variante di PRG del Comune di Velletri Rm alla zona Agricola E aree destinate alle attività agricole in cui si applica la normativa di carattere generale, quella prevista dalla L.R. 38/99 e della successiva L.R. 8/2003 e sue modifiche; nel caso specifico si tratta della sottozona H2 area di rispetto dei fossi e corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche ricadenti nei vincoli di cui alle Leggi 1497 /39 e 431/85. "Tale sottozona definisce le fasce di protezione dei corsi d'acqua sottoposti a tutela secondo quanto previsto dalle leggi 1407/39 e n. 431/85 individuati negli elaborati del Piano Territoriale Paesistico regionale. All'interno di dette aree è vietato manomettere gli argini e modificare l'andamento dei terreni. E' fatto d'obbligo di mantenere la vegetazione autoctona esistente, integrandola eventuale con le essenze arboree previste nelle tabelle del PTP regionale. L'area concorre alla edificabilità secondo quanto previsto dalla zonizzazione del lotto. Gli interventi consentiti dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 7 della Legge regionale n. 24/98".

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Per tale immobile è stata inoltrata domanda di sanatoria ai sensi del capo IV della Legge 47/85 protocollo n.17595 del 30/04/1986 pratica edilizia n. 5606 n. progressivo 0449709202 e la richiesta specifica è relativa ad un " ampliamento costruito in difformità della licenza edilizia n.647 pratica edilizia 6180 del 20/09/1965 rilasciata sul fabbricato adiacente (trattasi attualmente di altra proprietà identificata con il sub/2)" presentata dalla Sig. [REDACTED] proprietaria.

Sul progetto allegato alla sanatoria l'immobile viene identificato non come ampliamento di fabbricato ma come sub/1 unità distinta e frazionata.

Si precisa inoltre che dall'attenta analisi del progetto e dei documenti allegati alla licenza di costruzione n. 647 rilasciata in data 27/settembre/1965 pratica n. 6180 spesso citata negli atti e rilasciata sul fabbricato adiacente all'immobile oggetto perizia sono emerse delle incongruenze



grafiche e documentali poiché l'immobile non risulta ubicato come dalla licenza edilizia sulla (particella n.183) ma sulla particella n. 184 che in seguito ha subito modifiche per fusione e frazionamento generando la particella numero 973(fabbricato) e le particelle nn.982 /983 corti di pertinenza.

Alla domanda di condono sono state allegare le ricevute delle oblazioni pagate per abusivismo edilizio con il bollettino postale 1.526/1986 pari a Lire 155.000 e il bollettino n. 595 del 29/11/2007 di importo pari ad € 1032,91, prot. n. 44186.

La domanda di concessione in sanatoria 47/85 di cui sopra è tuttora in itinere poiché nonostante siano stati consegnati in data 10/11/2007 con protocollo n. 44186 i documenti mancanti ad integrazione della pratica stessa, come richiesti dall'ufficio condono del Comune di Velletri, è stata sospesa con parere ex art. 32 Legge 47/85 in Subdelega (aree sottoposte a vincolo ambientale). La commissione Edilizia integrata in Subdelega, alla lettera protocollo n.25378 del 16/07/2008(verbale n.4-A) ha infatti espresso parere sospensivo. ""..... i prospetti non corrispondono alla documentazione fotografica allegata e tutta la documentazione appare non sufficiente alla completa comprensione dell'istanza"", non è stata inoltrata altra documentazione.

A mezzo di lettera protocollo n.29659 del 08/08/2007 firmata del Dirigente Dott. Ing. Alessandro Albertini si evince che alla specifica richiesta di vincolo non ostativo alla domanda di condono edilizio poc'anzi citato, inoltrata dal sig. ██████████ in qualità di proprietario succeduto alla sig.ra ██████████ il Dirigente Dott. Ing. Alessandro Albertini risponde che ""...non sussistono i presupposti di diniego all'istanza in esame a condizione che l'istante produca la documentazione sopradescritta entro i termini stabiliti dalla normativa vigente..."" ""...resta salvo ed impregiudicato ogni accertamento in ordine ad altri requisiti di legge per il rilascio o diniego della concessione ai sensi della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazione...""

Non essendo intervenute modifiche essenziali degli strumenti urbanistici dopo il 08/08/2007 presso il Comune di Velletri, si prende in considerazione la certificazione prot.n.25378 del 08/08/2007,rilasciata dal Dirigente Dott. Ing. Alessandro Albertini e nella quale viene dichiarato che non sussistono i presupposti di diniego all'istanza di condono sopradescritto previo parere favorevole da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela del vincolo di aree sottoposte a vincolo ambientale D.lgs 42/2004.

#### v INCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli condominiali.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - CONTRADA PIAZZA DI MARIO n 175 già 22, edificio unico, scala -----, interno -----, piano T/1°

L'immobile oggetto di stima è l'unità immobiliare costruita adiacente ad un altro fabbricato sita nel Comune di Velletri Roma, Via Piazza di Mario 175 e denunciata al N.C.E.U. al numero civico 22, identificata con il sub/1 e con corte di pertinenza ad uso esclusivo. Essa si articola su due livelli. Il PT è composto di una cantina/magazzino con ingresso indipendente posto al piano terra e portico antistante; il P1° è un appartamento raggiungibile tramite una scala di comunicazione interna suddiviso in due camere, angolo cottura, soggiorno, bagno e balcone annesso; il tutto confinante con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] o loro rispettivi aventi causa, salvo altri. La zona è periferica rispetto al centro del paese e per raggiungere i servizi e le infrastrutture è necessario l'uso dei mezzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 973, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 982

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

Valore di stima del bene: € 128.569,17

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, dallo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione sul 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 il valore sia al mq che il valore complessivo, tenuto conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima tramite l'applicazione della comparazione sistematica basata sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche presenti o meno degli immobili comparabili è stato determinato il più probabile valore di compravendita dell'immobile oggetto. Il metodo usato è la stima sintetica per comparazione diretta al fine di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

Nel caso specifico sono stati adottati i diversi parametri:

1) il riferimento di valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari riferimento al valore OMI/2017, (media tra il valore Min € 1.050,00/mq --Max riferimento €1.550,00/mq /2, II semestre/2017 pari ad € 1.300,00/mq.

stabilendo il più probabile prezzo di mercato pari al valore medio di € 1.300,00mq/(OMI/Mercato);

2) il riferimento al prezzo medio di richiesta attuale del mese di Febbraio 2018 nel Comune di Velletri Rm risulta essere di € 1.277,00/mq;

Facendo la media tra i due valori € 1.300,00/mq+€1.277,00/mq/2 = € 1.288,50/mq con l'applicazione di un abbattimento del 20% vista la vetustà e l'incompletezza costruttiva dell'immobile si stabilisce il prezzo riconosciuto congruo per l'immobile oggetto di stima pari ad € 880.000,00/mq comunemente accettato come possibile dalla pubblica contrattazione, vista inoltre la necessità di opere di manutenzione ordinaria si possono considerare anche le seguenti incidenze:

$V_m = R_n / r'$  stima per capitalizzazione del reddito netto:

Reddito mensile presunto € 450,00; Reddito annuo x 12 mensilità €5.400;

Detrazioni:

Quote di sfitto e mancato pagamento 3%;

Costo dei servizi dati dal proprietario 2%

Costo di manutenzione 5%

Quote di amministrazione 2%

Assicurazione 2%

Aliquota annua ammortamento 2%

Tasse d'imposta 28%

Totale percentuale di detrazione 44%

Totale percentuale da detrarre 44%

€ 5.400,00- €2.376,00= € 3.024,00Rn

Sulla Rendita presunta  $r'=0,035$

capitalizzazione V attuale  $V_0 = Rn/r' \quad \text{€ } 3.024,00/0,035 = \text{€ } 105.840,00 + \text{€ } 151.113,60$   
 $= \text{€ } 256.953,00/2 = \text{€ } 128.476,50$

Il valore dell'immobile è pari ad € 748.174,00/mq x 171,72mq= arrotondato è pari ad € 128.569,43. Deve essere decurtato da tale importo la somma per la redazione del DOCFA pari ad € 600,00 e per le spese di condono edilizio pari ad € 15.000.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Velletri (RM) - CONTRADA PIAZZA DI MARIO n 175 già 22, edificio unico, scala -----, interno - -----, piano T/1°	171,72mq	748,71€/mq	€ 128.569,17	100,00	€ 128.569,17
				Valore di stima:	€ 128.569,17

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

Genzano di Roma, li 30/03/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Petrucci Maria Teresa

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 19/03/2018)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa (Aggiornamento al 19/03/2018)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 19/03/2018)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 19/03/2018)
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica - NTA DI PRG (Aggiornamento al 21/03/2018)

- ✓ N° 6 Altri allegati - Verbale di accesso (Aggiornamento al 21/03/2018)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Copia Nulla osta n.647/1965 e progetto allegato (Aggiornamento al 21/03/2018)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Modello R/D domanda di sanatoria 47/85, copia bollettini oblazione; Istanza (Aggiornamento al 21/03/2018)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificato di idoneità statica (Aggiornamento al 21/03/2018)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Elenco allegati consegnati ad integrazione al condono edilizio (Aggiornamento al 21/03/2018)
- ✓ N° 11 Altri allegati - comunicazione preliminare al rilascio della concessione edilizia (Aggiornamento al 21/03/2018)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Progetto allegato alla pratica di sanatoria (Aggiornamento al 21/03/2018)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Perizia giurata (Aggiornamento al 21/03/2018)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Lettera rilasciata dal Dirigente del comune di Velletri anno 2007 (Aggiornamento al 21/03/2018)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Parere di sospensione SUBDELEGA 17/07/2008 (Aggiornamento al 21/03/2018)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Nota di trascrizione (Aggiornamento al 21/03/2018)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Relazione per l'esame della documentazione ipotecaria e catastale (Aggiornamento al 21/03/2018)
- ✓ N° 18 Altri allegati - copia richiesta accesso agli atti (Aggiornamento al 21/03/2018)
- ✓ N° 19 Altri allegati - ortofoto e documentazione fotografica (Aggiornamento al 21/03/2018)
- ✓ N° 20 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 21/03/2018)
- ✓ N° 21 Altri allegati - IGM areofotogrammetria anno 1998 (Aggiornamento al 23/03/2018)
- ✓ N° 22 Altri allegati - foglio catastale anno 1995 (Aggiornamento al 23/03/2018)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Velletri (RM) - CONTRADA PIAZZA DI MARIO n 175 già 22, edificio unico, scala -----, interno -----, piano T/1°  
L'immobile oggetto di stima è l'unità immobiliare costruita adiacente ad un altro fabbricato sita nel Comune di Velletri Roma, Via Piazza di Mario 175 e denunciata al N.C.E.U. al numero civico 22, identificata con il sub/1 e con corte di pertinenza ad uso esclusivo. Essa si articola su due livelli. Il PT è composto di una cantina/magazzino con ingresso indipendente posto al piano terra e portico antistante; il P1° è un appartamento raggiungibile tramite una scala di comunicazione interna suddiviso in due camere, angolo cottura, soggiorno, bagno e balcone annesso; il tutto confinante con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] o loro rispettivi aventi causa, salvo altri. La zona è periferica rispetto al centro del paese e per raggiungere i servizi e le infrastrutture è necessario l'uso dei mezzi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 973, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 982 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste l'immobile oggetto di perizia ricade nella variante di PRG del Comune di Velletri Rm alla zona Agricola E aree destinate alle attività agricole in cui si applica la normativa di carattere generale, quella prevista dalla L.R. 38/99 e della successiva L.R. 8/2003 e sue modifiche; nel caso specifico si tratta della sottozona H2 area di rispetto dei fossi e corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche ricadenti nei vincoli di cui alle Leggi 1497 /39 e 431/85. "Tale sottozona definisce le fasce di protezione dei corsi d'acqua sottoposti a tutela secondo quanto previsto dalle leggi 1407/39 e n. 431/85 individuati negli elaborati del Piano Territoriale Paesistico regionale. All'interno di dette aree è vietato manomettere gli argini e modificare l'andamento dei terreni. E' fatto d'obbligo di mantenere la vegetazione autoctona esistente, integrandola eventuale con le essenze arboree previste nelle tabelle del PTP regionale. L'area concorre alla edificabilità secondo quanto previsto dalla zonizzazione del lotto .Gli interventi consentiti dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 7 della Legge regionale n. 24/98".



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 431/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - CONTRADA PIAZZA DI MARIO n.175 già 22, edificio unico, scala -----, interno -----, piano T/1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 973, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 982	<b>Superficie</b>	171,72 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato in uno stato di manutenzione mediocre. All'interno vi sono evidenti macchie di condensa e/o umidità sul soffitto in diverse zone della casa. Non sono state rilevate tracce di cedimenti, lesioni o malformazioni delle strutture. È necessario un intervento di manutenzione ordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di stima è l'unità immobiliare costruita adiacente ad un altro fabbricato sita nel Comune di Velletri Roma, Via Piazza di Mario 175 e denunciata al N.C.E.U. al numero civico 22, identificata con il sub/1 e con corte di pertinenza ad uso esclusivo. Essa si articola su due livelli. Il PT è composto di una cantina/magazzino con ingresso indipendente posto al piano terra e portico antistante; il P1° è un appartamento raggiungibile tramite una scala di comunicazione interna suddiviso in due camere, angolo cottura, soggiorno, bagno e balcone annesso; il tutto confinante con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] loro rispettivi aventi causa, salvo altri. La zona è periferica rispetto al centro del paese e per raggiungere i servizi e le infrastrutture è necessario l'uso dei mezzi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni e Art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Esso risulta attualmente occupato dal proprietario esecutato [REDACTED]		

