

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bastianelli Monia, nell'Esecuzione Immobiliare 477/2022 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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

## SOMMARIO

---

|  |    |
|--|----|
| Incarico.....  | 3  |
| Premessa .....   | 3  |
| Descrizione .....  | 3  |
| Lotto Unico .....  | 4  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                       | 4  |
| Titolarità .....   | 5  |
| Confini.....   | 6  |
| Consistenza.....   | 6  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                   | 8  |
| Dati Catastali .....   | 10 |
| Precisazioni.....  | 10 |
| Patti .....  | 11 |
| Stato conservativo .....   | 11 |
| Parti Comuni.....  | 11 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                          | 11 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                        | 12 |
| Stato di occupazione .....   | 13 |
| Provenienze Ventennali .....                                       | 13 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                    | 14 |
| Normativa urbanistica .....  | 17 |
| Regolarità edilizia .....  | 17 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                 | 18 |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 18 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....                         | 21 |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 24 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 24 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 477/2022 del R.G.E. .... | 26 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 93.844,80</b> .....         | 26 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....       | 28 |

## INCARICO

---

All'udienza del 22/03/2023, il sottoscritto Ing. Bastianelli Monia, con studio in Viale Oberdan 2 - 00049 - Velletri (RM), email bastianellimoniamonia@yahoo.it, PEC m.bastianelli@pec.ording.roma.it, Tel. 392 9599896, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - VIA CAPITANCELLI 13, edificio SNC, piano T

## DESCRIZIONE

---

Foglio 81 part.559 sub 501 Categoria A/7 Classe 1 Vani 3,5 Superficie Catastale totale 77 mq Rendita Catastale euro 253,06 dei sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Roma il 19/07/1964 C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria per 1/2, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 09/02/1963 C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria per 1/2.

Porzione immobiliare di trifamiliare sita nel Comune di Velletri (Roma), località Contrada Capitancelli e precisamente appartamento in villino, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza plurifamiliare posto al piano terra, composto da ingresso nel salone con angolo cottura, due camere, bagno, centrale termica, portico e corte esclusiva annessa con cancello di ingresso di pertinenza, il manufatto suddetto risulta censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Velletri suindicato.

Classamento e rendita proposti (D.M.701/94) Costituzione del 01/02/1990 in atti dal 25/0/1999(n.8399.1/1990), variazione del piano tariffario del 01/01/1992, variazione del 22/03/2005 Pratica n. RM0209779 in atti dal 22/03/2005 Ampliamento Rist.Dest.da magaz. ad Abitazione(n.25785.1/2005), variazione nel Classamento del 22/03/2006 Pratica n. RM0229460 (n.28433.1/2006).

Il fabbricato sopra descritto insiste su terreno la cui lottizzazione è rientrante in zona residenziale, nella quale si denota la presenza di soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare ovvero riconducibili ad architetture per abitazioni civili plurifamiliari, edificate fine anni '80 ed aventi quale caratteristica strutturale portante principale in CLS (Calcestruzzo Armato) in tamponatura leggermente isolata termostratigraficamente.

Nella fattispecie il territorio comunale del quale l'immobile in questione fa parte, risulta essere edificato con soluzioni tecniche, impiantistiche e stratigrafiche rispondenti a quanto normato e dettato per il risparmio e l'efficientamento energetico vigente negli anni in cui è stato realizzato, maggiori dettagli si possono evincere dal paragrafo delle caratteristiche costruttive.

La corte esterna parzialmente pavimentata, bisognevole di manutenzione (spazi di manovra ed accessi pertinenziali) con finiture di discreta qualità con presenza di giardino incolto e alberi da frutta, piantumazioni a medio fusto. L'unità indipendente non denota particolare attenzione per architettura del costruito e si rilevano mediocri/consuete qualità di rivestimenti interne ed esterni e quindi assimilabile ad un mediocre stato generale, sia di vetustà che di elementi decorativi, veicolando il tutto alle architetture tipiche delle case di campagna. Si sottolinea altresì la presenza di finiture/rivestimenti/tipologia costruttiva interna ed esterna di medio/bassa qualità, tipiche dell'epoca di edificazione dell'immobile (fine anni 80') con attenzione e necessità di manutenzione parziale ed in particolar modo alle murature facenti da delimitazione di confine.

Quanto sopra risulta essere individuabile catastalmente in ditta ai sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Roma il

19/07/1964 C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprieta` per 1/2, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 09/02/1963 C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprieta` per 1/2. Tale immobile risulta essere pervenuto:

- per atto di COMPRAVENDITA, stipulato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Roma, il 15/11/1967 - C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Tale atto veniva redatto dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 30/12/2005, Rep. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritto in data 05/01/2006 al numero di registro generale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e numero di registro particolare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di formalità.

Quanto sopra è pervenute da:

- Certificazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 08/02/2023;
- Visure catastale storiche aggiornate al 03/04/2023;
- Relazione Preliminare a firma del Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Atto di COMPRAVENDITA Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 30/12/2005, Rep. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritto in data 05/01/2006 al numero di registro generale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e numero di registro particolare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di formalità.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/06/2023.

Custode delle chiavi: DI MARCO SALVATORE

In data 22 giugno 2023 ore 16.20 si è proceduto all'accesso forzoso con la presenza della forza pubblica e di personale specializzato per l'eventuale apertura necessaria per la stima richiesta dalla procedura, che ha emesso regolare fattura.

L'apertura dell'immobile è stata effettuata dai fabbri presenti che hanno aperto il cancello esterno ed il portone per cui si è potuto procedere con il rilievo planimetrico e topografico necessario per verifica catastale e stima.

La Costituzione immobiliare rilevata in stato di completo abbandono: ingresso nel salone con angolo cottura, due camere, bagno, centrale termica, portico e corte esclusiva annessa con cancello di ingresso di pertinenza.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - VIA CAPITANCELLI 13, edificio SNC, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

L'Istanza di Vendita ex art.567 c.p.c., comma 2 risulta completa in quanto:

Il bene pignorato risulta di piena proprietà del debitore in epigrafe e le risultanze desunte sia dalla relazione

certificata notatile nonché dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU riassumono quanto verificato ed accertato: il creditore procedente a mezzo del suo procuratore, in data 8 novembre 2021 depositava l'istanza di vendita del compendio immobiliare pignorato in danno dei sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con atto di pignoramento notificato in data 24.12.2022 rep. n. 8146 trascritto presso gli uffici di Pubblicità immobiliare di Velletri in data 13 gennaio 2023 al n.gen.176 e part.116, si attesta che il creditore pignorante ha effettuato il deposito della Certificazione Notarile ex art.567 comma II c.p.c. prodotta dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 08/02/2023 dalla quale in atti risulta quanto segue:

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO
- TITOLO DI PROPRIETA'
- PRIMO ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO
- DATI DEL PIGNORAMENTO
- ULTERIORI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO

Dalla Relazione Preliminare dalla Certificazione Notarile versate in atti risulta quanto segue:  
ISTANZA DI VENDITA depositata nei termini di legge (notifica precetto e pignoramento regolari);  
CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE ai sensi della Legge N.302/1998: depositato nei termini di legge in data 08/02/2023 ;  
DESCRIZIONE IMMOBILI: i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento risultano corretti, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione la descrizione catastale degli immobili è conforme alle provenienze;  
CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI AL VENTENNIO: Dalla documentazione prodotta dal creditore procedente sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio. Si ha regolarità delle iscrizioni e continuità delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti gli immobili pignorati per l'intero ventennio.

Si deve ritenere quindi:

- che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa;
- che i dati catastali sono idonei ad identificare inequivocabilmente l'appartamento pignorato;
- che il bene pignorato risulta descritto nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e che la descrizione corrisponde alla documentazione prodotta;
- che dall'analisi della certificazione Notarile prodotta in atti risulta il seguente creditore iscritto:  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Non risultano altri comproprietari dei cespiti oggetto di pignoramento. Dall'esame degli atti contenuti nel fascicolo d'ufficio RISULTANO DEPOSITATE LE NOTIFICHE AI CREDITORI ISCRITTI ex art. 498 c.p.c.

Quanto sopra è pervenuto da:

- CERTIFICAZIONE NOTARILE a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 08/02/2023;
- RELAZIONE PRELIMINARE a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietà 1/2), codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietà 1/2), codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

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

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il bene pignorato risulta di piena proprietà dei debitori e le risultanze desunte dalla relazione certificata notarile, dalla relazione preliminare nonché dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU quindi dall'atto di COMPRAVENDITA recuperato sia al notariato di Roma che all'accesso agli atti e dallo storico delle visure catastali, riassumono quanto segue:

Tale immobile risulta essere pervenuto ai Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per atto di COMPRAVENDITA, stipulato dai Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Tale atto veniva stipulato in data 30/12/2005 dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Racc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

I dati di cui sopra sono stati reperiti da:

- 1) Certificazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Palermo (PA) del 08/02/2023;
- 4) Visure catastali storiche aggiornate al 08/02/2023;
- 5) Visure ipotecarie del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall' Agenzia delle Entrate di ROMA2;
- 4) Atto di COMPRAVENDITA di cui sopra.

## CONFINI

Dai dati pervenuti ed identificati univocamente con l'unità immobiliare facente parte di un più vasto fabbricato, l'unità pignorata confina con particella 556 a Ovest, con particella 557 a Est, con le particelle 554 e 105 a Sud, con porzioni abitative distinte particelle 560 e 558 a Nord. Ha inoltre l'accesso da corte esclusiva annessa.

Dati derivanti da:

- 1) Atto di compravendita del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Racc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- 2) Planimetria Catastale scheda prot.n \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 22/03/2005
- 3) Sopralluogo effettuato

Alla luce dell'accesso peritale non è stato possibile reperire ogni altro dato di eventuali confinanti anche dopo il sopralluogo di rilievo e di accertamento tecnico impiantistico urbanistico.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 54,25 mq         | 54,25 mq         | 1            | 54,25 mq                 | 2,70 m   |       |
| Giardino                                     | 376,00 mq        | 376,00 mq        | 0,18         | 67,68 mq                 | 0,00 m   |       |
| Veranda                                      | 8,85 mq          | 8,85 mq          | 0,95         | 8,41 mq                  | 2,70 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>130,34 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>130,34 mq</b>         |          |       |

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

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

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

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

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

La superficie commerciale è pari alla somma:

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

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

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

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

- Sono presenti pertinenze esclusive e la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

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

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

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

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

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

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

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a mq. 25;

nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

-nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

-nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

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

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

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

In riferimento alle linee guide di calcolo dell'Osservatorio Immobiliare il sottoscritto ha ritenuto opportuno e valido applicare un coefficiente pari a 10,98 per la superficie destinata a orte esclusiva "giardino" presente.

Abitazione: coefficiente applicato pari al 100% ossia al pieno della superficie commerciale.

Giardino: si sono applicati i coefficienti di cui alle linee guida dell'Agenzia del Territorio (Vedasi allegato Consistenza Immobiliare AGT).Pertinenza dell'appartamento è il portico situato al piano terra.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 01/02/1990 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 81, Part. 559<br>Categoria C2<br>Cl.5<br>Superficie catastale 27 mq<br>Piano T  |
| Dal 11/10/1990 al 21/04/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 81, Part. 559<br>Categoria C2<br>Cl.5<br>Superficie catastale 27 mq   |
| Dal 21/04/2005 al 30/12/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 81, Part. 559, Sub. 501<br>Categoria A7<br>Cl.1, Cons. 3,5<br>Superficie catastale 66 mq<br>Rendita € 253,06<br>Piano T |
| Dal 30/12/2005 al 22/05/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 81, Part. 559, Sub. 501<br>Categoria A7<br>Cl.1, Cons. 3,5<br>Rendita € 253,06<br>Piano T                               |

Relativamente alle tabelle di cui sopra si rende opportuno sottolineare che ogni riferimento citato è bene evidenziato nelle visure storiche aggiornate allegate al presente rapporto valutativo. Alla luce di quanto sopra, la scrivente ha ritenuto opportuno riportare ogni data e/o situazione storica degli intestati al fine di creare un cronologico tra le proprietà e lo storico catastale.

Situazione cronologica storica catastale (come da visure storiche aggiornate):

DATI IDENTIFICATIVI:

- 1) Situazione dell'unità immobiliare dal 01/02/1990 al 22/03/2005: dati derivanti da COSTITUZIONE del 01/02/1990 in atti dal 25/10/1999 (n.8399.1/1990) Folio 81 Part.559 Contrada Capitancelli SNC Piano T;
- 2) Situazione dell'unità immobiliare dal 22/03/2005: dati derivanti da Variazione del 22/03/2005 PRATICA

n.RM020977 in atti dal 2/05/2005 AMPL.RIST.DEST.DA MAGAZ.AD ABITAZ.(n.25785.1/2005);

INDIRIZZO:

1) Situazione dell'unità immobiliare dal 01/02/1990 al 22/03/2005: dati derivanti da COSTITUZIONE del 01/02/1990 in atti dal 25/10/1999 (n.8399.1/1990) Folio 81 Part.559 Contrada Capitancelli SNC Piano T PARTITA 8328;

2) Situazione dell'unità immobiliare dal 22/03/2005: dati derivanti da Variazione del 22/03/2005 PRATICA n.RM020977 in atti dal 2/05/2005 AMPL.RIST.DEST.DA MAGAZ.AD ABITAZ.(n.25785.1/2005) Folio 81 Part.559 SUB 501 Contrada Capitancelli SNC Piano T;

DATI DI CLASSAMENTO:

1) Situazione dell'unità immobiliare dal 01/02/1990 al 22/03/2005: dati derivanti da COSTITUZIONE del 01/02/1990 in atti dal 25/10/1999 (n.8399.1/1990) RENDITA LIRE 256 CATEGORIA C/2 CLASSE 5 CONSISTENZA 27MQ PARTITA 8328;

2) Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 al 22/03/2005: dati derivanti da Variazione del QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992 RENDITA EURO 41,83 LIRE 81.000, CATEGORIA C/2, CLASSE 5, CONSISTENZA 27MQ, PARTITA 8328;

3) Situazione dell'unità immobiliare dal 22/03/2005 al 22/003/2006: dati derivanti da Variazione del 22/03/2005 PRATICA n.RM020977 in atti dal 22/05/2005 AMPL.RIST.DEST.DA MAGAZ.AD ABITAZ.(n.25785.1/2005) RENDITA EURO 253,06, CATEGORIA A/7, CLASSE 1, CONSISTENZA 3,5 VANI;

4) Situazione dell'unità immobiliare dal 22/03/2006: dati derivanti da Variazione nel Classamento del 22/03/2006 PRATICA n.RM0229460 in atti dal 22/05/2006 VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO (n.28433.1/2006) RENDITA EURO 253,06, CATEGORIA A/7, CLASSE 1, CONSISTENZA 3,5 VANI;

Situazione cronologica intestatari catastali (come da visure storiche aggiornate) :

1) Situazione degli intestati COSTITUZIONE dal 01/02/1990 al 11/10/1990: dati anagrafici \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Velletri il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Diritto di proprietà per 333/1000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Velletri il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Diritto di proprietà per 333/1000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Velletri il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Diritto di proprietà per 333/1000, DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 01/02/1990 in atti dal 25/10/1999 (n.8399.1/1990);

2) Situazione degli intestati dal 11/10/1990 al 22/03/2005: dati derivanti da ATTO del 11/10/1990 Pubblico Ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede ROMA (RM) Repertorio N. 46980 - COMPRAVENDITA Voltura n. 10737.1/2005 - Pratica n. RM146922 in atti dal 28/02/2005 dati anagrafici \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà per 1/2 fino al 22/03/2005, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Velletri(RM) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* c,f, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà per 1/2 fino al 22/03/2005;

3) Situazione degli intestati dal 22/03/2005 al 21/04/2005: dati derivanti da VARIAZIONE del 22/03/2005 - Pratica n. RM020977 in atti dal 22/03/2005 dati anagrafici \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà per 1/2 fino al 22/03/2005, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Velletri(RM) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* c,f, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà per 1/2 fino al 22/03/2005;

4) Situazione degli intestati dal 21/04/2005 al 30/12/2005: DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/04/2005 Pubblico Ufficiale Notaio\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede a Velletri (RM) Repertorio n. 67632 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.1746.1/2005 Reparto PI di Velletri in atti dal 11/05/2005 dati anagrafici\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Roma il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà per 1/2 fino al 30/12/2005, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma (RM) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* c,f, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà

per 1/2 fino al 30/12/2005;

5) Situazione degli intestati dal 30/12/2005: dati anagrafici \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma (RM) il 09/02/1963 C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Roma (RM) il 19/07/1964 c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/2005 Pubblico Ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede Civitavecchia (RM) Repertorio n. 49460 - COMPAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 34.1/2006 Reparto PI di Velletri in atti dal 05/01/2006;

#### Nota

Dalla visura storica presente in atti è emerso che gli attuali intestatari risultano essere:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma (RM) il 09/02/1963 C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Roma (RM) il 19/07/1964 c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. VEDI ALLEGATO

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 81     | 559   | 50   |                     | A7        | 1      | 3,5         | 66 mq                | 253,06 € | T     |          |

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale del Catasto dei Fabbricati del Comune di Velletri (L719) in atti è stata acquisita con data di presentazione del 17/04/2023 giusto protocollo di scheda \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Dichiarazione protocollo n. RM0209779 del 22/03/2005.

Si attesta la corrispondenza della titolarità catastale con quella reale, in quanto gli attuali intestatari catastali sono \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed in forza delle planimetria di cui sopra sussiste la corrispondenza tra lo stato rilevato e quello catastale.

I dati relativi all'immobile sono stati reperiti dalle visure storiche catastali aggiornate, le quali come ultimo riferimento, riportano la Variazione del 22/03/2005.

## PRECISAZIONI

Non sussistono riserve e particolarità da segnalare.

## PATTI

---

Dagli accertamenti effettuati, nonché dalle dichiarazioni pervenute in sede di accesso peritale risulta che l'immobile si trova in uno stato di totale abbandono non occupato dalle parti esecutate da molto tempo.

## STATO CONSERVATIVO

---

Alla data del sopralluogo del 22/06/2023 si è rilevato che l'immobile presenta uno stato conservativo a livello medio basso (villino disabitato), con dotazione di impianto camino caldaia, elettrico e conduttura acqua. Inoltre, il manufatto oggetto di stima, presenta, pavimentazione interna in discreto stato manutentivo del tipo misto monocottura in tutta l'abitazione, pareti con intonaco civile tinteggiato ad eccezione dei bagni e della cucina parzialmente maiolicati ad altezza variabile. Le porte interne sono del tipo legno tamburato di bassa qualità mentre il portone di ingresso è del tipo metallico e classica serratura di chiusura. Gli infissi sono del tipo ligneo misto a singolo vetro e/o doppia lastra con chiusure quali persiane metalliche e/o lignee in colori terrosi. Il porticato rappresentato nella planimetria è stato chiuso abusivamente come si evince dalla pavimentazione di differente tipologia. Nel sopralluogo si è constatato la costruzione precaria di un nuovo porticato in legno e materiale tipo policarbonato. Il terreno adiacente è poco curato con piante da frutta di vario genere e presenza di copertura precaria per legname. La corte esterna è totalmente abbandonata con totale assenza (dopo esame visivo) di cedimenti e/o di dissesti della stessa. Accesso alla proprietà con il cancello a doppia anta posto fronte strada e non troppo distante dall'unità abitativa conduce esclusivamente alla proprietà oggetto della presente esecuzione. Dal sopralluogo effettuato non sono emersi stati di cedimento e/o lesioni strutturali in atto (verifica con esame visivo e da riferirsi alla sola giornata di accesso peritale) o umidità (da esame visivo). Non si sono altresì riscontrate tracce di infiltrazione o fenomeni in atti di proliferazione di muffe dovute ad umidità capillare/ di risalita nonché ai fenomeni igrometrici stratigrafici per condensa superficiale ed interstiziale. Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima nonché alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti".

## PARTI COMUNI

---

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

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla documentazione in atti, dalle dichiarazioni emerse in seguito all'accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Velletri, nonché da quanto rilasciato dai funzionari competenti non si segnala l'esistenza di servitù, usi civici o altro diritto di godimento gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento a meno di quanto emerso in sede di verifiche presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**STATO DI MANUTENZIONE:** mediocre stato di manutenzione (appartamento disabitato), con dotazione non funzionale di impianti (citofono, illuminazione interna, illuminazione esterna ed impianto idrico).

**FONDAZIONI:** Le fondazioni potrebbero essere del tipo (non di interesse ai fini del procedimento esecutivo immobiliare): Tipologia 1: plinti isolati, direttamente appoggiati sul terreno. Il primo solaio, calpestio del piano terreno è posto su travi collocate sulla testa dei plinti. Il terreno di fondazione, di natura sabbiosa, risulta verificato ed atto a sopportare con i dovuti coefficienti di sicurezza ad un carico di 2,5kg/cmq. Prudenzialmente le sollecitazioni previste sono state poi mantenute sotto i 2 kg/cmq. Tipologia 2: Fondazione: Calcestruzzo Classe C25/30 - Acciaio Tipo B450C realizzate con cordolo di c.a. e fondazione del tipo CLS + Ferri e staffature di armatura (quanto dichiarato è presente in base all'epoca ed alla tecnica di costruzione e non assolutamente diagnosticato in loco); Tipologia 3: Fondazioni realizzate mediante travi rovesce.

**ALTEZZA UTILE INTERNA:** Dai 2.70 ai 3,00 ml abitazione interna.

**STRUTTURE VERTICALI:** Si riscontra struttura portante in muratura classica ossia in blocchi tufacei a densità minima di 1800 kg/cm<sup>3</sup> a sezione costante e dimensionamento del tipo a sezione resistente calcolata su il massimo momento flettente indotto dai carichi strutturali.

**STRUTTURE VERTICALI MATERIALI:** struttura in cemento armato Elevazione: Calcestruzzo Classe C25/30 ossia classe 250 e 300kg/m<sup>3</sup> di cemento tipo 425 ed inerti di cava lavati. - Acciaio ad aderenza incrementata FeB38K con limite di snervamento superiore a 3.800 kg/cm<sup>2</sup>. Sovraccarichi accidentali previsti: Solai praticabili 200 kg/m<sup>2</sup> - balconi e scale 400 kg/m<sup>2</sup> - coperture

**SOLAI:** latero cemento con travetti e cordoli di cemento gettati 50 kg/m<sup>2</sup>. Si riscontra che il dimensionamento strutturale è stato sicuramente condotto in applicazione del metodo delle tensioni ammissibili e non alle recenti NTC2008 poi NTC2018 ed all'Eurocodice 3 ossia per SLE-SLU.

**COPERTURA:** relativa all'intero fabbricato del tipo in solaio di CLS armato a falde.

**PARETI INTERNE:** pareti/divisori in blocco forato e/o simili pannelli di laterogesso spessore 10-15 cm protette da intonaco civile tinteggiato a meno dei locali bagno e cucina i quali presentano piastrellature di rivestimento ad altezza variabile da ritinteggiare;

**PAVIMENTAZIONE INTERNA:** pavimentazione in monocottura e piastrellature per classica pavimentazione al bagno e nell'abitazione da ristrutturare.

**INFISSI ESTERNI:** Infissi esterni in telaio ligneo e vetratura a singola lastra da ristrutturare;

**INFISSI INTERNI:** porte interne tamburate in abete impiallacciate, portone non blindato con chiusura a classica serratura e del tipo metallico e superfici vetrate di ornamento.

**STRATIGRAFIE PRESENTI Pareti Esterne:** Pareti classiche da esterno con spessore variabile tra 25-30cm in blocco di tufo tinteggiato ed intonacato con parti ricoperte a cortina rossa.

**IMPIANTO ELETTRICO:** monofase ossia (220-240V) BT 3 kW in 1FN+PE funzionante i sottotraccia con tipologia di posa a norma ossia del tipo 5 CEI 64-8 Tubazione rigida protettiva incassata in muratura , monofase 220V ii. quadro elettrico non rispondente alla CEI 64:8 Variante V3; iii. L'impianto è funzionale e presenta le protezioni base dai contatti indiretti attraverso un differenziale (interruttore salvavita) avente corrente Id pari a 30 mA ossia Id:0,03A iv. Sezionatura delle linee attraverso interruttori magnetotermici Curva di Intervento C e corrente regolata rispettivamente Ir:16 A (FM), Ir:10 A, (LUCI) L'impianto nel suo complesso è funzionale con cavi del tipo NOTV-K in posa del tipo 5 della CEI 64-8 ossia tubazioni protettive sottotraccia. Resta da verificare attraverso indagine diagnostica la rispondenza alla tecnica ingegneristica di riferimento ovvero Ib-Ir-Iz ossia Ib: corrente di impiego presunta, Ir: corrente regolata dal magnetotermico (curva C) e Iz: portata di corrente dei cavi in relazione alla loro impedenza (sezione e tipologia cavo), Icc min e max, Caduta di tensione. v.Presenza di interruttore differenziale unico avente Id 0,03A ossia 30mA ed I 32A. vi.Si sottolinea come l'impianto debba essere modificato per una completa rispondenza normativa alla CEI 64.8 Versione V3  
**IMPIANTO IDRICO:** sottotraccia e attualmente non funzionante

**IMPIANTO TERMICO:** Prsenza di Camino Caldaia interno per il riscaldamento anche di acqua calda e Caldaia esterna del tipo classe B o similare alimentante radiatori interni ad idonea inerzia termica.

**ALTRI IMPIANTI:** 1) impianto smaltimento acque (non è stato possibile verificare le autorizzazioni dello stesso); 2) allacciato all'acquedotto comunale. Altra edificazione Corte esterna con parziale pavimentazione per spazi di manovra Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta essere non abitato, le camere totalmente vuote ed i mobigli esistenti totalmente abbandonati come verificato in sede di sopralluogo in data 22/06/2023 e come confermato dalle dichiarazioni acquisite sul posto dai vicini prima dell'accesso forzoso. Quanto sopra è stato deducibile in virtù dell'accesso forzoso peritale e dalle dichiarazioni del vicino.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                           |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30/12/2005 al 24/12/2022 | **** Omissis **** | <b>COMPRAVENDITA</b>           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | NOTAIO PUGLIESE ANTONIO        | 30/12/2005  | 49460                | 26232              |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>            |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | UFICIO PROVINCIALE DI VELLETRI | 05/01/2006  | 59                   | 34                 |

|                              |                   | Registrazione               |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------|---------------|-------------|
|                              |                   | Presso                      | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                             |            |               |             |
| Dal 30/12/2005 al 24/12/2022 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA               |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                     | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | NOTAIO PUGLIESE ANTONIO     | 30/12/2005 | 49460         | 2232        |
|                              |                   | Trascrizione                |            |               |             |
|                              |                   | Presso                      | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | UFF.PROVINCIALE DI VELLETRI | 05/01/2006 | 59            | 34          |
|                              |                   | 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.

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.

Dalla documentazione prodotta dal creditore precedente sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio. Quanto sopra è riportato anche dalla Certificazione Notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 08/02/2023.

Inoltre come desunto dalla documentazione in atti:

Primo atto di provenienza ultraventennale:

Agli esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'immobile FOGLIO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* p.la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* SUB. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è pervenuto per ATTO NOTAILE DI COMPRAVENDITA del 30/12/2005 DEL notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rep. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Racc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Velletri il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai nn. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di formalità.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di UFF.PROV.DI ROMA 2 aggiornate al 03/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO  
Iscritto a CIVITAVECCHIA il 05/01/2006  
Reg. gen. 60 - Reg. part. 16  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 150.000,00  
Interessi: € 150.000,00  
Percentuale interessi: 5,60 %  
Rogante: PUGLIESE ANTONIO  
Data: 05/01/2006  
N° repertorio: 49461  
N° raccolta: 26233
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE  
Iscritto a ROMA il 21/01/2009  
Reg. gen. 421 - Reg. part. 149  
Importo: € 0,00  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: EQUITALIA GEIT  
Data: 17/09/2008  
N° repertorio: 900054  
Note: DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI: 1. ANNOTAZIONE N.554 DEL 27/10/2020  
CANCELLAZIONE TOTALE

### ***Trascrizioni***

- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ROMA il 07/05/2005  
Reg. gen. 2639 - Reg. part. 1746  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: DATI RICAVALI : -dalla CERTIFICAZIONE NOTARILE del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Palermo(PA);  
-confermati dalla RELAZIONE PRELIMINARE dell'Avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; -dalla certificazione delle  
VISURE IPOTECARIE effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate alla data del  
03/04/2023.
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ROMA il 05/01/2006  
Reg. gen. 59 - Reg. part. 34  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: DATI RICAVALI : -dalla CERTIFICAZIONE NOTARILE del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Palermo(PA);  
-confermati dalla RELAZIONE PRELIMINARE dell'Avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; -dalla certificazione delle  
VISURE IPOTECARIE effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate alla data del  
03/04/2023.

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a VELLETRI il 13/01/2023

Reg. gen. 176 - Reg. part. 116

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Note: COME DA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE NOTIFICATO A MEZZO UFF. GIUD.UNEP PRESSO TRIBUNALE DI VELLETRI IN DATA 24 DICEMBRE 2022 REPERTORIO N. 8146 E TRASCritto PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE, SEZIONE PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI VELLETRI AI NUMERI DI REGISTRO PARTICOLARE 116 E GENERALE 176 IN DATA 13 GENNAIO 2023.

### **Oneri di cancellazione**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 08/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ROMA2:

1. TRASCRIZIONE del 07/05/2005 Registro Particolare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale 2639 Pubblico Ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Repertorio 67632/18766 del 21/04/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 05/01/2006 Registro Particolare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale 59 Pubblico Ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Repertorio 49460/26232 del 30/12/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Vedi ulteriori informazioni in allegato.

3. Iscrizione del 05/01/2006 Registro Particolare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale 60 Pubblico Ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Repertorio 49461/26233 del 30/12/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4. ISCRIZIONE del 21/01/2009 REG.Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* REGISTRO GENERALE 421 Pubblico Ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. 9000544 del 17/09/2008 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE SI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99  
DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELTI:  
-ANNOTAZIONE n.554 del 27/10/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. Trascrizione del 13/01/2023 REG. n. Particolare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Reg. Generale 176 Pubblico Ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. 8146 del 24/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.  
Vedi ulteriori informazioni in allegato.

### **DATI RICAIVATI :**

-dalla CERTIFICAZIONE NOTARILE del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Palermo (PA);

-confermati dalla RELAZIONE PRELIMINARE dell' Avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

-dalla certificazione delle VISURE IPOTECARIE effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate alla data del 03/04/2023.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile in oggetto, sito in Contrada Capitancelli snc, ora Via Capitancelli n. 13, sul terreno distinto al Catasto al foglio n.81 particella 559 e destinato a Zona "E Agricola Tipo C" dal Vigente P.R.G. e a zona "L- recupero Urbanistico" alla variante generale al P.R.G., adottato con delibera di C.C. n. 185 del 29/12/2000.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato risulta realizzato in virtù della Concessione edilizia n. 389/05 del 14/11/2005, Pratica in sanatoria n.757/A, rilasciate entrambe dal Comune di Velletri, per ampliamento e ristrutturazione di porzione di fabbricato ad uso residenziale composta da una unità abitativa posta al piano terra su fabbricato di maggior consistenza, costruito in epoca antecedente all'anno 1929, sito in Via Capitancelli n°13 sul terreno distinto in catasto al foglio n°81, particella n°559 e destinato a Zona "E Agricola Tipo C" dal vigente P.R.G., adottato con delibera di C.C.n°185 del 29.12.2000.

All'interno del fascicolo sono stati reperiti, inoltre, i seguenti documenti:

- Elaborato grafico in variante;
- Certificato di Idoneità sismica.

Secondo quanto appreso dagli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia la superficie residenziale dell'abitazione oggetto di pignoramento è pari a circa 54,54 mq, mentre la sup. non residenziale è pari a circa 8,87mq La superficie rilevata durante i sopralluoghi è di mq 56 circa. Tale differenza, sebbene sia dovuta sostanzialmente ad un leggero slittamento delle murature perimetrali, come dimostra la sovrapposizione dei grafici, non rientra nei casi prevista dall'art. 34-bis "Tolleranze costruttive" del DPR 380/01 del 2%. Inoltre è bene specificare che tale difformità rientra in quella tipologia di abusi non demolibili per la tutela della stabilità dell'intera costruzione.

In conclusione, a parere della scrivente, è possibile richiedere all'Ufficio Tecnico un'istanza di sanatoria ai sensi dell' art. 37 del D.P.R. 380/2001 che prevede altresì una sanzione amministrativa.

I costi amministrativi, dovuti al Comune di Velletri, oltre a quelli spettanti ad un tecnico abilitato, verranno decurtati in percentuale dal valore del lotto finale.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di villino indipendente. Per tale motivazione non si è dimostrata la presenza di vincoli e/o oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - VIA CAPITANCELLI 13, edificio SNC, piano T Foglio 81 part.559 sub 501 Categoria A/7 Classe 1 Vani 3,5 Superficie Catastale totale 77 mq Rendita Catastale euro 253,06 dei sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Roma il 19/07/1964 C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà per 1/2, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 09/02/1963 C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà per 1/2. Porzione immobiliare di trifamiliare sita nel Comune di Velletri (Roma), località Contrada Capitancelli e precisamente appartamento in villino, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza plurifamiliare posto al piano terra, composto da ingresso nel salone con angolo cottura, due camere, bagno, centrale termica, portico e corte esclusiva annessa con cancello di ingresso di pertinenza, il manufatto suddetto risulta censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Velletri suindicato. Classamento e rendita proposti (D.M.701/94) Costituzione del 01/02/1990 in atti dal 25/0/1999(n.8399.1/1990), variazione del piano tariffario del 01/01/1992, variazione del 22/03/2005 Pratica n. RM0209779 in atti dal 22/03/2005 Ampliamento Rist.Dest.da magaz. ad Abitazione( n.25785.1/2005), variazione nel Classamento del 22/03/2006 Pratica n. RM0229460 (n.28433.1/2006). Il fabbricato sopra descritto insiste su terreno la cui lottizzazione è rientrante in zona residenziale, nella quale si denota la presenza di soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare ovvero riconducibili ad architetture per abitazioni civili plurifamiliari, edificate fine anni '80 ed aventi quale caratteristica strutturale portante principale in CLS (Calcestruzzo Armato) in tamponatura leggermente isolata termostratigraficamente. Nella fattispecie il territorio comunale del quale l'immobile in questione fa parte, risulta essere edificato con soluzioni tecniche, impiantistiche e stratigrafiche rispondenti a quanto normato e dettato per il

risparmio e l'efficientamento energetico vigente negli anni in cui è stato realizzato, maggiori dettagli si possono evincere dal paragrafo delle caratteristiche costruttive. La corte esterna parzialmente pavimentata, bisognevole di manutenzione (spazi di manovra ed accessi pertinenziali) con finiture di discreta qualità con presenza di giardino incolto e alberi da frutta, piantumazioni a medio fusto. L'unità indipendente non denota particolare attenzione per architettura del costruito e si rilevano mediocri/consuete qualità di rivestimenti interne ed esterni e quindi assimilabile ad un mediocre stato generale, sia di vetustà che di elementi decorativi, veicolando il tutto alle architetture tipiche delle case di campagna. Si sottolinea altresì la presenza di finiture/rivestimenti/tipologia costruttiva interna ed esterna di medio/bassa qualità, tipiche dell'epoca di edificazione dell'immobile (fine anni 80') con attenzione e necessità di manutenzione parziale ed in particolar modo alle murature facenti da delimitazione di confine. Quanto sopra risulta essere individuabile catastalmente in ditta ai sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Roma il 19/07/1964 C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria per 1/2, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 09/02/1963 C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria per 1/2. Tale immobile risulta essere pervenuto: - per atto di COMPRAVENDITA, stipulato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Roma, il 15/11/1967 - C.F.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Tale atto veniva redatto dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 30/12/2005, Rep. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritto in data 05/01/2006 al numero di registro generale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e numero di registro particolare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di formalità. Quanto sopra è pervenute da: - Certificazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 08/02/2023; - Visure catastale storiche aggiornate al 03/04/2023; - Relazione Preliminare a firma del Avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; - Atto di COMPRAVENDITA Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 30/12/2005, Rep. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritto in data 05/01/2006 al numero di registro generale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e numero di registro particolare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di formalità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 559, Sub. 50, Categoria A7Valore di stima del bene: € 117.306,00

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto ad una stima veicolando il tutto su di una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo i dettati normativi in accordo con la valutazione utilizzando la tecnica legata al "Valore Normale"

#### STIMA SINTETICA

Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione.

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare. A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alle variazioni dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto.

#### BANCA DATI OMI

In ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto di stima avvalorando la sua tesi sia sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti.

Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento la Zona E Agricola Tipo C (Contrada Capitancelli snc, ora Via Capitancelli n. 13) (dati del II semestre 2022) con valori per categoria urbanistica "espansione agricola - suburbana" per categoria che vanno da un minimo di € 800,00/mq. ad un massimo di € 1.200,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a €

1.000,00/mq in stato di conservazione normale.

#### BORSINO IMMOBILIARE

Zona E Agricola Tipo C (Contrada Capitancelli snc, ora Via Capitancelli n. 13) (dati del II semestre 2022) con valori per categoria urbanistica "espansione agricola - suburbana" per categoria che vanno da un minimo di € 821,00/mq. ad un massimo di € 1.106,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 913,00).

#### IMMOBILIARE.IT

Zona E Agricola Tipo C (Contrada Capitancelli snc, ora Via Capitancelli n. 13) (dati del II semestre 2022) con valori per categoria urbanistica "espansione agricola - suburbana" Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m<sup>2</sup>) da un minimo di € 900,00 ad un massimo di € 1.200,00/mq.

A Novembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita nella zona dell'immobile sono stati richiesti in media € 900,00 al metro quadro, ma l'abitazione oggetto di stima si presenta in uno stato di completo abbandono tale da dare una valutazione pari ad € 900,00 al metro quadrato.

Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici (presenti), stato di conservazione dell'immobile in insufficienti condizioni con una mancanza totale di impianti funzionali anno e modalità di costruzione, mancanza di qualità delle finiture, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

Si rende altresì noto che la valutazione a mq. finale è stata dettata anche in considerazione della tipologia costruttiva dell'immobile.

#### IPV VALORE NORMALE

In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Basso di 900,00 €/mq per immobili in condizioni anormali.

A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato.

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007:

"Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa."

Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati.

Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti).

La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es:

?Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato,

?Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato,

?Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto,  
?Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc...

Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emanazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili.

È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale.

Maggiori informazioni sono disponibili sul sito [www.ValoreNormale.it](http://www.ValoreNormale.it)

Considerata poi la posizione non pienamente strategica, l'anno di costruzione, l'accesso su strada centrale, lo stato generico della zona la quale riconduce a stati di cura manutentiva discreti e nella normalità, quindi, in relazione a quanto sopra lo scrivente ha determinato un prezzo unitario identificato in € 1203,25 euro/mq (prezzo su analisi ponderale mediata tra le banche dati citate ed il calcolo finale del Valore Normale nonché su indagini presso agenzie immobiliari ed in forza della centralità e del potenziale economico del manufatto).

Il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonché all'esperienza del valutatore.

Valore dell'immobile in stima sintetica

Superficie Convenzionale (mq x Valore di stima sintetica (€/mq))=  
130,34 mq x 900,00 €/mq= € 117.306,00

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Villetta Velletri (RM) - VIA CAPITANCELLI 13, edificio SNC, piano T | 130,34 mq                | 900,00 €/mq     | € 117.306,00       | 100,00%          | € 117.306,00 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 117.306,00 |

Valore di stima: € 117.306,00

## Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|--------|------|
| Stato d'uso e di manutenzione         | 10,00  | %    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 10,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 93.844,80**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si veda quanto riportato nelle sezioni dell'elaborato peritale ovvero:

- Dati Catastali
- Occupazione dell'immobile
- Regolarità edilizia

o comunque le sezioni singole dell'elaborato peritale al fine di poter desumere ed evincere ogni tipologia di informazione necessaria.

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 26/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Bastianelli Monia

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - NOMINA (Aggiornamento al 22/03/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - GIURAMENTO (Aggiornamento al 04/04/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - ATTO PRECETTO
- ✓ N° 4 Altri allegati - PIGNORAMENTO
- ✓ N° 5 Altri allegati - NOTA TRASCRIZIONE
- ✓ N° 6 Altri allegati - DIRITTI DI SEGRETERIA COMUNE DI VELLETRI
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - ATTO COMPRAVENDITA
- ✓ N° 9 Altri allegati - RICEVUTA RACCOMANDATA SOPRALLUOGO
- ✓ N° 10 Altri allegati - SPESE CATASTALI
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE (Aggiornamento al 03/04/2023)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - ISPEZIONE IPOTECARIA (Aggiornamento al 03/04/2023)
- ✓ N° 13 Altri allegati - CERTIFICAZIONE NOTARILE
- ✓ N° 14 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA

- ✓ N° 15 Concessione edilizia - PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA
- ✓ N° 16 Certificato di agibilità / abitabilità - CERTIFICATO IDONEITA' SISMICA
- ✓ N° 17 Foto - ALLEGATO FOTOGRAFICO SANATORIA
- ✓ N° 18 Altri allegati - PROTOCOLLO RICEVUTA ATTI SANATORIA
- ✓ N° 19 Altri allegati - AUTORIZZAZIONE ACCESSO FORZOSO
- ✓ N° 20 Altri allegati - FATTURA FABBRI ACCESSO FORZOSO
- ✓ N° 21 Tavola del progetto - PLANIMETRIA SANATORIA UFFICIO TECNICO
- ✓ N° 22 Foto - ELABORATO FOTOGRAFICO ACCESSO
- ✓ N° 23 Altri allegati - RELAZIONE PRELIMINARE
- ✓ N° 24 Altri allegati - VALORE IPV (Aggiornamento al 22/09/2023)
- ✓ N° 25 Google maps - IPV RILEVAMENTO POSIZIONE (Aggiornamento al 22/09/2023)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - VIA CAPITANCELLI 13, edificio SNC, piano T  
Foglio 81 part.559 sub 501 Categoria A/7 Classe 1 Vani 3,5 Superficie Catastale totale 77 mq Rendita Catastale euro 253,06 dei sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Roma il 19/07/1964 C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprieta` per 1/2, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 09/02/1963 C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprieta` per 1/2. Porzione immobiliare di trifamiliare sita nel Comune di Velletri (Roma), localita` Contrada Capitancelli e precisamente appartamento in villino, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza plurifamiliare posto al piano terra, composto da ingresso nel salone con angolo cottura, due camere, bagno, centrale termica, portico e corte esclusiva annessa con cancello di ingresso di pertinenza, il manufatto suddetto risulta censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Velletri suindicato. Classamento e rendita proposti (D.M.701/94) Costituzione del 01/02/1990 in atti dal 25/0/1999(n.8399.1/1990), variazione del piano tariffario del 01/01/1992, variazione del 22/03/2005 Pratica n. RM0209779 in atti dal 22/03/2005 Ampliamento Rist.Dest.da magaz. ad Abitazione( n.25785.1/2005), variazione nel Classamento del 22/03/2006 Pratica n. RM0229460 (n.28433.1/2006). Il fabbricato sopra descritto insiste su terreno la cui lottizzazione e` rientrante in zona residenziale, nella quale si denota la presenza di soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare ovvero riconducibili ad architetture per abitazioni civili plurifamiliari, edificate fine anni '80 ed aventi quale caratteristica strutturale portante principale in CLS (Calcestruzzo Armato) in tamponatura leggermente isolata termostratigraficamente. Nella fattispecie il territorio comunale del quale l'immobile in questione fa parte, risulta essere edificato con soluzioni tecniche, impiantistiche e stratigrafiche rispondenti a quanto normato e dettato per il risparmio e l'efficientamento energetico vigente negli anni in cui e` stato realizzato, maggiori dettagli si possono evincere dal paragrafo delle caratteristiche costruttive. La corte esterna parzialmente pavimentata, bisognevole di manutenzione (spazi di manovra ed accessi pertinenziali) con finiture di discreta qualita` con presenza di giardino incolto e alberi da frutta, piantumazioni a medio fusto. L'unita` indipendente non denota particolare attenzione per architettura del costruito e si rilevano mediocri/consuete qualita` di rivestimenti interne ed esterni e quindi assimilabile ad un mediocre stato generale, sia di vetusta` che di elementi decorativi, veicolando il tutto alle architetture tipiche delle case di campagna. Si sottolinea altresì la presenza di finiture/rivestimenti/tipologia costruttiva interna ed esterna di medio/bassa qualita`, tipiche dell'epoca di edificazione dell'immobile (fine anni 80') con attenzione e necessita` di manutenzione parziale ed in particolar modo alle murature facenti da delimitazione di confine. Quanto sopra risulta essere individuabile catastalmente in ditta ai sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Roma il 19/07/1964 C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprieta` per 1/2, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 09/02/1963 C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprieta` per 1/2.Tale immobile risulta essere pervenuto: - per atto di COMPRAVENDITA, stipulato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Roma, il 15/11/1967 - C.F.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Tale atto veniva redatto dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 30/12/2005, Rep. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritto in data 05/01/2006 al numero di registro generale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e numero di registro particolare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di formalita`. Quanto sopra e` pervenute da: - Certificazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 08/02/2023; - Visure catastale storiche aggiornate al 03/04/2023; - Relazione Preliminare a firma del Avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; - Atto di COMPRAVENDITA Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 30/12/2005, Rep. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritto in data 05/01/2006 al numero di registro generale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e numero di registro particolare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di formalita`.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 559, Sub. 50, Categoria A7  
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto, sito in Contrada Capitancelli snc, ora Via Capitancelli n. 13, sul terreno distinto al Catasto al foglio n.81 particella 559 e destinato a Zona "E Agricola Tipo C" dal

Vigente P.R.G. e a zona "L- recupero Urbanistico" alla variante generale al P.R.G., adottato con delibera di C.C. n. 185 del 29/12/2000.

**Prezzo base d'asta: € 93.844,80**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 477/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 93.844,80**

| <b>Bene N° 1 - Villetta</b> |  |                   |           |
|-----------------------------|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>          | Velletri (RM) - VIA CAPITANCELLI 13, edificio SNC, piano T   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>       |  | <b>Quota</b>      |           |
| <b>Tipologia immobile:</b>  | Villetta<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 81, Part. 559, Sub. 50,<br>Categoria A7  | <b>Superficie</b> | 130,34 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>  | <p>Alla data del sopralluogo del 22/06/2023 si è rilevato che l'immobile presenta uno stato conservativo a livello medio basso (villino disabitato), con dotazione di impianto camino caldaia, elettrico e conduttura acqua. Inoltre, il manufatto oggetto di stima, presenta, pavimentazione interna in discreto stato manutentivo del tipo misto monocottura in tutta l'abitazione, pareti con intonaco civile tinteggiato ad eccezione dei bagni e della cucina parzialmente maiolicati ad altezza variabile. Le porte interne sono del tipo legno tamburato di bassa qualità mentre il portone di ingresso è del tipo metallico e classica serratura di chiusura. Gli infissi sono del tipo ligneo misto a singolo vetro e/o doppia lastra con chiusure quali persiane metalliche e/o lignee in colori terrosi. Il porticato rappresentato nella planimetria è stato chiuso abusivamente come si evince dalla pavimentazione di differente tipologia. Nel sopralluogo si è constatato la costruzione precaria di un nuovo porticato in legno e materiale tipo policarbonato. Il terreno adiacente è poco curato con piante da frutta di vario genere e presenza di copertura precaria per legname. La corte esterna è totalmente abbandonata con totale assenza (dopo esame visivo) di cedimenti e/o di dissesti della stessa. Accesso alla proprietà con il cancello a doppia anta posto fronte strada e non troppo distante dall'unità abitativa conduce esclusivamente alla proprietà oggetto della presente esecuzione. Dal sopralluogo effettuato non sono emersi stati di cedimento e/o lesioni strutturali in atto (verifica con esame visivo e da riferirsi alla sola giornata di accesso peritale) o umidità (da esame visivo). Non si sono altresì riscontrate tracce di infiltrazione o fenomeni in atti di proliferazione di muffe dovute ad umidità capillare/ di risalita nonché ai fenomeni igrometrici stratigrafici per condensa superficiale ed interstiziale. Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima nonché alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti".</p>   |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>         | <p>Foglio 81 part.559 sub 501 Categoria A/7 Classe 1 Vani 3,5 Superficie Catastale totale 77 mq Rendita Catastale euro 253,06 dei sig.**** Omissis **** nata a Roma il 19/07/1964 C.F. **** Omissis **** proprietaria per 1/2, Sig. **** Omissis **** nato a Roma il 09/02/1963 C.F. **** Omissis **** proprietaria per 1/2. Porzione immobiliare di trifamiliare sita nel Comune di Velletri (Roma), località Contrada Capitancelli e precisamente appartamento in villino, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza plurifamiliare posto al piano terra, composto da ingresso nel salone con angolo cottura, due camere, bagno, centrale termica, portico e corte esclusiva annessa con cancello di ingresso di pertinenza, il manufatto suddetto risulta censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Velletri suindicato. Classamento e rendita proposti (D.M.701/94) Costituzione del 01/02/1990 in atti dal 25/0/1999(n.8399.1/1990), variazione del piano tariffario del 01/01/1992, variazione del 22/03/2005 Pratica n. RM0209779 in atti dal 22/03/2005 Ampliamento Rist.Dest.da magaz. ad Abitazione(n.25785.1/2005), variazione nel Classamento del 22/03/2006 Pratica n. RM0229460 (n.28433.1/2006). Il fabbricato sopra descritto insiste su terreno la cui lottizzazione è rientrante in zona residenziale, nella quale si denota la presenza di soluzioni architettoniche ed urbanistiche simili a quelle del manufatto oggetto di esecuzione immobiliare ovvero riconducibili ad architetture per abitazioni civili plurifamiliari, edificate fine anni '80 ed aventi quale caratteristica strutturale portante principale in CLS (Calcestruzzo Armato) in tamponatura leggermente isolata termostratigraficamente. Nella fattispecie il territorio comunale del quale l'immobile in questione fa parte, risulta essere edificato con soluzioni tecniche, impiantistiche e stratigrafiche rispondenti a quanto normato e dettato per il risparmio e l'efficientamento energetico vigente negli anni in cui è stato realizzato, maggiori dettagli si possono evincere dal paragrafo delle caratteristiche costruttive. La corte esterna parzialmente pavimentata, bisognevole di manutenzione (spazi di manovra ed accessi pertinenziali) con finiture di discreta qualità con presenza di giardino incolto e alberi da frutta, piantumazioni a medio fusto. L'unità indipendente non denota particolare attenzione per architettura del costruito e si rilevano mediocri/consuete qualità di rivestimenti interne ed esterni e quindi assimilabile ad un mediocre stato generale, sia di vetustà che di elementi decorativi, veicolando il tutto alle architetture tipiche delle case di campagna. Si sottolinea altresì la presenza di finiture/rivestimenti/tipologia costruttiva interna ed esterna di medio/bassa qualità, tipiche dell'epoca di edificazione dell'immobile (fine anni 80') con attenzione e necessità di manutenzione parziale ed in particolare modo alle murature facenti da delimitazione di confine. Quanto sopra risulta essere</p> |                   |           |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>individuabile catastalmente in ditta ai sig.**** Omissis **** nata a Roma il 19/07/1964 C.F. **** Omissis **** proprietaria per 1/2, Sig. **** Omissis **** nato a Roma il 09/02/1963 C.F. **** Omissis **** proprietaria per 1/2. Tale immobile risulta essere pervenuto: - per atto di COMPRAVENDITA, stipulato dal Sig. **** Omissis ****, nato a Roma, il 15/11/1967 - C.F.**** Omissis ****. Tale atto veniva redatto dal Notaio **** Omissis **** in data 30/12/2005, Rep. **** Omissis ****, trascritto in data 05/01/2006 al numero di registro generale **** Omissis **** e numero di registro particolare **** Omissis **** di formalità. Quanto sopra è pervenute da: - Certificazione notarile a firma del Notaio **** Omissis **** del 08/02/2023; - Visure catastale storiche aggiornate al 03/04/2023; - Relazione Preliminare a firma del Avv.**** Omissis ****, - Atto di COMPRAVENDITA Notaio **** Omissis **** in data 30/12/2005, Rep. **** Omissis ****, trascritto in data 05/01/2006 al numero di registro generale **** Omissis **** e numero di registro particolare **** Omissis **** di formalità.</p> |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero   |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a VELLETRI il 13/01/2023

Reg. gen. 176 - Reg. part. 116

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Note: COME DA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE NOTIFICATO A MEZZO UFF. GIUD.UNEP PRESSO TRIBUNALE DI VELLETRI IN DATA 24 DICEMBRE 2022 REPERTORIO N. 8146 E TRASCritto PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE, SEZIONE PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI VELLETRI AI NUMERI DI REGISTRO PARTICOLARE 116 E GENERALE 176 IN DATA 13 GENNAIO 2023.