

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Iacoacci Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 47/2021 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



## INCARICO

---

All'udienza del 31/03/2021, il sottoscritto Arch. Iacoacci Giancarlo, con studio in Via Nettunense, 246 - 00041 - Albano Laziale (RM), email ufficio@studioiacoacci.it, PEC giancarlo.iacoacci@pec.archrm.it, Tel. 06 9341001, Fax 06 9341812, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 dei Corsi n.24, piano S1-T

## DESCRIZIONE

---

Villino indipendente con annessa area di corte esclusiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via dei Corsi n.24, piano S1-T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si attesta la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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



## CONFINI

L'immobile oggetto di stima confina;  
a Nord con la particella 190,  
a Est con la particella 680,  
a Sud con la particella 151,  
a Ovest con la particella 197 e 198,  
salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	33,58 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	2,70 m	T
Cucina	7,34 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	2,70 m	T
Camera	14,79 mq	16,30 mq	1,00	16,30 mq	2,70 m	T
Camera	9,11 mq	10,12 mq	1,00	10,12 mq	2,70 m	T
Camera	9,67 mq	11,52 mq	1,00	11,52 mq	2,70 m	T
Bagno	4,44 mq	5,40 mq	1,00	5,40 mq	2,70 m	T
Cantina	25,42 mq	36,12 mq	0,50	18,06 mq	1,80 m	T
Giardino	905,00 mq	905,00 mq	0,18	162,90 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>270,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>270,30 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 12/12/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 35 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6.5 Piano S1-T
Dal 13/12/1999 al 17/09/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 35 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6.5



		Piano S1-T
Dal 18/12/2009 al 15/09/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 35 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6.5 Superficie catastale 133.00 mq Rendita € 40.284,00 Piano S1/T

I dati catastali non corrispondono a quelli reali in quanto nella visura catastale risulta essere indicata anche la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* erroneamente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	35			A3	2	6.5	133.00 mq	402,84 €	S1/T	

### Corrispondenza catastale

Nel sopralluogo eseguito e da una analisi dei documenti risulta che la sanatoria richiesta é la n°729/93 e riguarda un immobile per civile abitazione al piano terra oltre ad una piccola cantina al piano sottostante. Si precisa che durante il sopralluogo ho riscontrato un piccolo locale nella parte retrostante non previsto nel titolo abilitativo della sanatoria. Il titolo richiesto prevedeva anche tale piccolo vano ma l'Ente vincolante ha escluso tale piccolo volume che rimane abusivo in quanto é ancora presente in sito. Inoltre occorre precisare che oltre a tale abuso, non demolito, ho riscontrato altri volumi non rifiniti sicuramente edificati dopo la richiesta visto che non sono stati identificati e presumo non sono state presentate nessuna richiesta di sanatoria. Mia convinzione che tali volumi, non sono sanabili inoltre non sono stati accatastati. Si è verificato piccole modifiche interne e queste sono state da me regolarizzate catastalmente.

Ricordo che il foglio Catastale di riferimento é il n 28 e la particella é il n°35 ubicata nel Comune di Velletri in via dei Corsi n.24 (piano S1-T).

## PRECISAZIONI

Gli atti del presente procedimento sono stati controllati ed è stata controllata la completezza di all'articolo 567 del.c.p.c. secondo comma.

## PATTI



Per l'immobile oggetto di stima non sono presenti atti o contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

Facendo seguito al sopralluogo effettuato in data 14.04.2021 e 10.05.2021 lo stato conservativo dell'immobile risulta essere mediocre.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile non presenta aree in comune con altri immobili limitrofi.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Per l'immobile oggetto di stima non è stata riscontrata la presenza di usi civici, livelli, servitù o censi.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: Non visibili dall'esterno, presumibilmente di tipo diretto.

Esposizione: Nord.

Altezza interna utile : Altezza media 2.80ml

Str. verticali: Struttura portante mista, blocchi di tufo squadri e solai in latero-cemento armati.

Solai: Inclinati in latero-cemento armato.

Copertura: Doppia Falda in latero-cemento armata.

Manto di copertura: Tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi esterni ed interni: porte e finestre sono in legno

Scale: (Es. in legno, in muratura, ecc.)

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Sono sottotraccia a 220 V e non dispongono delle Dichiarazioni di Conformità

Terreno esclusivo: E' presente un giardino esclusivo.

Cantina: E' presente una cantina esclusiva al piano seminterrato

Dotazioni condominiali : assenti

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta essere occupato dal debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il suo nucleo familiare.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1999 al 17/09/2009	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			12/12/1990	491	9
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		VELLETRI	06/11/2000	4848	3241
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
VELLETRI	06/11/2000				
Dal 18/09/2009 al 20/09/2021	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		JANNITTO PIROMALLO	17/09/2009	97303	23706
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		VELLETRI	21/09/2009	5668	3321
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

L'atto di provenienza verrà inserito nella perizia come allagato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 15/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- Verbale di Pignoramento immobili**  
 Trascritto a Velletri il 25/01/2021  
 Reg. gen. 911 - Reg. part. 687  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area dove è ubicato l'immobile risulta essere compresa in Zona E - Sottozona E2 Agricola del P.R.G. Vigente del Comune di Velletri

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non 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. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta essere stato edificato in assenza di Licenza Edilizia, ma è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della legge n.47 del 1985 pratica n°8011 pratica edilizia 13695 per la quale in data 08.05.2008 è stato emesso Diniego del Permesso di Costruire in Sanatoria con protocollo 16483 n°167.

Pertanto ad oggi l'immobile risulta realizzato abusivamente. IMPORTANTE, in data 15 maggio 2008 è stata notificata al Signor Vallesi Ywan, che la pratica di Sanatoria n. 8011 Pratica edilizia n. 13695 il diniego al permesso di costruire in sanatoria n.167. Vista la domanda della Signora Tonetti Anna , ai sensi della Legge 47/85. La domanda riguardava un fabbricato residenziale composto da un vano interrato ad uso cantina e un piano terra ad uso residenziale; del fabbricato sito nel Comune di Velletri, Località Via dei Corsi n 24 e distinto in Catasto al Foglio n.28 mappale n.35. Successivamente a tale documento il Signor Vallesi Ywan ha presentato una nuova richiesta invocando il condono, Legge 724/94, secondo l'articolo 39 comma 10/bis della seconda sanatoria. Agli atti risulta il parere favorevole delle delle belle Arti. Su tale progetto veniva depennato il piccolo locale retrostante non sanabile ancora in sito. Riassumendo ancora non si è perfezionato il rilascio di questo Condono 724/94. Ultima informazione; risultano edificati altri volumi nel lotto fondiario questi non sanabili e quindi si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi demolendo le costruzioni non sanabili.

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

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





Per l'immobile oggetto di perizia non sono presenti oneri condominiali o vincoli insoluti.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via dei Corsi n.24, piano S1-T  
Villino indipendente con annessa area di corte esclusiva.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 35, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 243.270,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Velletri (RM) - Via dei Corsi n.24, piano S1-T	270,30 mq	900,00 €/mq	€ 243.270,00	100,00%	€ 243.270,00
				Valore di stima:	€ 243.270,00

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

Albano Laziale, li 04/10/2021



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione data accesso del 14/04/2021
- ✓ N° 2 Altri allegati - Comunicazione data accesso del 10/05/2021
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Estratti di mappa
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - VCA storica (Aggiornamento al 31/03/2021)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 31/03/2021)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Variazione catastale (Aggiornamento al 09/09/2021)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - VCA storica (Aggiornamento al 15/09/2021)
- ✓ N° 10 Atto di provenienza (Aggiornamento al 17/09/2009)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 15/09/2021)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Banca dati quotazioni immobiliari
- ✓ N° 13 Altri allegati - Elaborato grafico, Relazione, foto depositati in Comune (Aggiornamento al 14/04/2008)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Diniego Comune di Velletri (Aggiornamento al 18/04/2008)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Trasmissione CTU alle parti (Aggiornamento al 23/09/2021)
- ✓ N° 16 Altri allegati - CTU versione privacy



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via dei Corsi n.24, piano S1-T  
Villino indipendente con annessa area di corte esclusiva.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 35, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area dove è ubicato l'immobile risulta essere compresa in Zona E -  
Sottozona E2 Agricola del P.R.G. Vigente del Comune di Velletri



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2021 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via dei Corsi n.24, piano S1-T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 35, Categoria A3	<b>Superficie</b>	270,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Facendo seguito al sopralluogo effettuato in data 14.04.2021 e 10.05.2021 lo stato conservativo dell'immobile risulta essere mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Villino indipendente con annessa area di corte esclusiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere occupato dal debitore **** Omissis **** ed il suo nucleo familiare.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Velletri il 25/01/2021

Reg. gen. 911 - Reg. part. 687

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

