

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Amico Renato, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2025 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84/2025 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 147.000,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

## INCARICO

---

All'udienza del 10/06/2025, il sottoscritto Ing. D'Amico Renato, con studio in Via Catullo, 7 - 00041 - Albano Laziale (RM), email renato.damico.ing@gmail.com, PEC damicor@pec.ording.roma.it, Tel. 348 2875249, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/06/2025 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 Catalini n. 127, piano T, 1 (Coord. Geografiche: 41.688877658257, 12.828114458822727)

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un'abitazione in Comune di Velletri, Via Catalini n. 127 (catastalmente via dei Crocefissi n. 127), disposta sui piani terra e primo, composta da complessivi cinque vani catastali con annessa corte di pertinenza esclusiva al piano terra e veranda chiusa al piano primo.

L'edificio esecutato è adiacente sul lato Sud ad un altro immobile, con muro portante in comune. Il fabbricato è composto da due corpi di fabbrica adiacenti e collegati internamente. Il corpo principale si sviluppa su due piani fuori terra. Ad esso si affianca un corpo secondario, anch'esso su due piani, caratterizzato tuttavia da dimensioni e altezze interne ridotte.

Il piano terra è composto da una cucina e una camera nel corpo principale e un disimpegno, un bagno e la scala nel corpo secondario. Il piano primo è composto da una camera e una veranda nel corpo principale, e un bagno, un disimpegno e la scala nel corpo secondario.

La superficie netta interna è di mq 67,90 oltre a mq netti 17,29 di veranda al piano primo. L'accesso alla veranda è di difficile agibilità a causa delle ridotte dimensioni dell'apertura (1,00 m x 1,30 m) e dell'elevata alzata dei gradini.

L'immobile presenta un rivestimento esterno in intonaco chiaro ed è coperto da un tetto con tegole in laterizio. Non si sono rilevate opere abusive.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Catalini n. 127, piano T, 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'immobile esecutato confina con: a Nord e a Ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa; a Sud con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa, salvo altri, a Est con Via Catalini.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,90 mq	111,85 mq	1	111,85 mq	2,70 m	T - 1°
Veranda	17,29 mq	22,55 mq	0,3	9,02 mq	2,80 m	1°
Giardino	330,00 mq	348,00 mq	0,15	52,20 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>173,07 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>173,07 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non risulta comodamente divisibile in natura, poiché si tratta di una singola unità immobiliare di dimensioni contenute, sviluppata su due piani collegati internamente.

Per la veranda, in considerazione della difficile agibilità a causa delle ridotte dimensioni dell'apertura, è stato applicato un coefficiente pari a 0,30.

Per l'area esterna, in considerazione della sua estensione rispetto alla superficie coperta dell'immobile, è stato

applicato un coefficiente pari a 0,15.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/04/1992 al 13/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 71, Part. 722 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 593,93 Piano T - 1
Dal 13/01/1994 al 09/08/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 71, Part. 722 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 593,93 Piano T - 1
Dal 09/08/1995 al 21/11/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 71, Part. 722, Sub. 1 - 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 534,53 Piano T - 1
Dal 21/11/2002 al 07/07/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 71, Part. 722, Sub. 1 - 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 534,53 Piano T - 1
Dal 07/07/2009 al 31/05/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 71, Part. 722, Sub. 501 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 593,93 Piano T - 1
Dal 31/05/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 71, Part. 722, Sub. 501 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 593,93 Piano T - 1
Dal 09/11/2015 al 02/09/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 71, Part. 722, Sub. 501 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 116 mq Rendita € 593,93 Piano T - 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	71	722	501		A7	4	5 vani	116 mq	593,93 €	T-1	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **PRECISAZIONI**

---

Vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra debitore e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

### **PATTI**

---

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato libero.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile esecutato versa in uno stato di manutenzione e conservazione scarse, con tutti gli impianti tecnologici non a norma.

Sulla parete lato ovest è presente una fessura verticale passante, in corrispondenza del contatto tra i due corpi di fabbrica dell'immobile.

Al piano terra, sia internamente che esternamente, sono presenti manifestazioni di umidità.

### **PARTI COMUNI**

---

Il muro portante lato Sud è in comune con un immobile realizzato in aderenza.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Allo stato non sono stati riscontrati vincoli quali servitù, censo, livello, usi civici, ecc.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Le fondazioni sono in muratura a sacco.

L'esposizione è Nord, Ovest, Est.

Altezza interna utile: cucina H= mt 2,65; camera piano terra H= mt 2,90; bagno piano terra H= mt 2,50; camera

piano primo: H= mt 2,75; bagno piano primo H= mt 1,80 - 2,10; veranda h= mt 2,35 - 3,25.

La struttura portante verticale dell'immobile è in muratura alla romana e blocchetti di tufo con spessori da cm 30 a cm 50.

I solai sono parte in legno e parte in travi di ferro e tavelloni. Il solaio di calpestio al piano terreno poggia direttamente sul vespaio.

La struttura portante della veranda al piano primo è in legno.

La copertura è a falde con struttura in legno e tegole in laterizio.

Le pareti esterne e interne; intonacate e tinteggiate.

Il rivestimento dei bagni e dell'angolo cottura sono realizzati con maioliche.

Pavimentazione interna: in mattonelle tipo "veneziana"; per la cucina e la camera al piano terra; in ceramica per gli altri ambienti.

Gli infissi sono in alluminio bianco con doppio vetro. Le persiane, compresa la porta di ingresso, sono in alluminio marrone.

L'impianto elettrico è sottotraccia. L'impianto idraulico in parte e a vista.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio e caldaia posta all'esterno in un armadio metallico, ed è da sostituire.

Il giardino è ad uso esclusivo del villino, e consente di disporre di almeno 2-3 posti auto, non coperti.

Le finiture risultano datate, di tipo economico e con scarsa manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta non occupato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2002 al 31/05/2011	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pistilli	21/11/2002	5232	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			06/12/2002	4206	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Roma	05/12/2002	18347		
Dal 31/05/2011 al 31/08/2025	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Notaio Antonino Privitera	31/05/2011	49850	31035
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio di Velletri	09/06/2011	3156	2071
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza è stato già depositato e pertanto non verrà inserito come allegato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Velletri (RM) il 09/06/2011  
Reg. gen. 3157 - Reg. part. 579  
Quota: 1/1  
Importo: € 165.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 165.000,00  
Percentuale interessi: 2,40 %  
Rogante: Notaio Privitera Antonino  
Data: 31/05/2011  
N° repertorio: 49851  
N° raccolta: 31036  
Note: Formalità da cancellare con decreto di trasferimento,

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo**  
Trascritto a Velletri (RM) il 06/03/2025  
Reg. gen. 1132 - Reg. part. 835

Quota: 1/1

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

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

Note: Formalità da cancellare con decreto di trasferimento.

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti, e si riferiscono alla data del 18/06/2025.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il lotto sul quale insiste l'edificio pignorato ricade secondo le previsioni di P.R.G. del comune di Velletri, in zona E (Agricola).

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale di Velletri, e dalla documentazione disponibile, risultano la seguente situazione:

La costruzione di cui fa parte l'immobile esecutato è stata iniziata in epoca anteriore al primo settembre 1967;

Per lavori di ampliamento è stata rilasciata dal Comune di Velletri licenza edilizia n. 10876 in data 31.08.1968;

Per lavori eseguiti in difformità della suddetta licenza edilizia è stato rilasciato dal Comune di Velletri il permesso di costruire in sanatoria n. 499 del 03.12.2008 ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47.

Per lavori di frazionamento è stato rilasciato il permesso di costruire in sanatoria n. 26 in data 20/01/2009 ai sensi della legge 23/12/1994 n. 724.

Per lavori successivi e di ampliamento è stato rilasciato dal predetto Comune il permesso di costruire in sanatoria n. 370 in data 01.10.2009 ai sensi della Legge 24/11/2003 N. 326 e L.R. 08/11/2004 n. 12.

L'immobile risulta conforme all'elaborato grafico richiamato nel permesso di costruire in sanatoria n. 370 in data 01.10.2009.

### ***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.

## 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.

L'immobile risulta essere pignorato per l'intera piena proprietà e non è divisibile in natura.

La vendita dovrà essere effettuata in unico lotto e pertanto il C.T.U. procederà alla stima dell'intero in quanto l'immobile pignorato non è comodamente divisibile, avendo presente che per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Catalini n. 127, piano T, 1  
Trattasi di un'abitazione in Comune di Velletri, Via Catalini n. 127 (catastalmente via dei Crocefissi n. 127), disposta sui piani terra e primo, composta da complessivi cinque vani catastali con annessa corte di pertinenza esclusiva al piano terra e veranda chiusa al piano primo. L'edificio esecutato è adiacente sul lato Sud ad un altro immobile, con muro portante in comune. Il fabbricato è composto da due corpi di fabbrica adiacenti e collegati internamente. Il corpo principale si sviluppa su due piani fuori terra. Ad esso si affianca un corpo secondario, anch'esso su due piani, caratterizzato tuttavia da dimensioni e altezze interne ridotte. Il piano terra è composto da una cucina e una camera nel corpo principale e un disimpegno, un bagno e la scala nel corpo secondario. Il piano primo è composto da una camera e una veranda nel corpo principale, e un bagno, un disimpegno e la scala nel corpo secondario. La superficie netta interna è di mq 67,90 oltre a mq netti 17,29 di veranda al piano primo. L'accesso alla veranda è di difficile agibilità a causa delle ridotte dimensioni dell'apertura (1,00 m x 1,30 m) e dell'elevata alzata dei gradini. L'immobile presenta un rivestimento esterno in intonaco chiaro ed è coperto da un tetto con tegole in laterizio. Non si sono rilevate opere abusive.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 722, Sub. 501, Categoria A7Valore di stima del bene: € 147.109,50

#### CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

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.

#### STIMA DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO

Allo stato attuale risulta la seguente superficie commerciale: ma 173,07.

Onde pervenire al più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile esecutato, il sottoscritto ha operato in via sintetica, prendendo a riferimento valori rilevati nella zona per immobili dello stesso tipo e destinazione rilevati tramite agenzie a tale scopo preposte, oltre ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Da tale attività deriva che il più probabile prezzo di mercato per il villino, in condizioni non ottimali, è pari a € 850,00/mq.

Valore di stima € 147.108,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Velletri (RM) - Via Catalini n. 127, piano T, 1	173,07 mq	850,00 €/mq	€ 147.109,50	100,00%	€ 147.109,50
				Valore di stima:	€ 147.109,50

Valore di stima: € 147.109,50

**Valore finale di stima: € 147.000,00**

Il prezzo di mercato unitario considerato da CTU per l'immobile esecutato, tenendo conto delle scarse condizioni manutentive e di conservazione dell'immobile, è stato valutato in € 850,00/mq per cui, essendo la superficie convenzionale pari a mq 173,07, il valore di stima dell'immobile risulta pari a € 147.109,50 che si arrotonda a € 147.000,00.

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 15/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. D'Amico Renato

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 26/06/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - 2 Foto (Aggiornamento al 26/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 3 Permesso di Costruire in Sanatoria N 370 del 01\_10\_2009 Legge 326\_03 (Aggiornamento al 01/10/2009)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 4 Allegato grafico (planimetrie - estratto mappa) relativa alla Sanatoria edilizia Legge 326\_2003 (Aggiornamento al 17/09/2009)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 5 Certificato idoneita sismica Legge 326\_03 (Aggiornamento al 18/02/2009)
- ✓ N° 1 Altri allegati - N° 1 Altri allegati - 4 Allegato grafico (planimetrie - estratto mappa) relativa alla Sanatoria edilizia Legge 326\_2003 (aggiornati al 17/09/2009) (Aggiornamento al 12/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 7 Visura storica per immobile (Aggiornamento al 12/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Versione per la privacy (Aggiornamento al 15/09/2025)
- ✓ Altri allegati - Ricevute spedizione perizia alle parti

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Catalini n. 127, piano T, 1  
Trattasi di un'abitazione in Comune di Velletri, Via Catalini n. 127 (catastalmente via dei Crocefissi n. 127), disposta sui piani terra e primo, composta da complessivi cinque vani catastali con annessa corte di pertinenza esclusiva al piano terra e veranda chiusa al piano primo. L'edificio esecutato è adiacente sul lato Sud ad un altro immobile, con muro portante in comune. Il fabbricato è composto da due corpi di fabbrica adiacenti e collegati internamente. Il corpo principale si sviluppa su due piani fuori terra. Ad esso si affianca un corpo secondario, anch'esso su due piani, caratterizzato tuttavia da dimensioni e altezze interne ridotte. Il piano terra è composto da una cucina e una camera nel corpo principale e un disimpegno, un bagno e la scala nel corpo secondario. Il piano primo è composto da una camera e una veranda nel corpo principale, e un bagno, un disimpegno e la scala nel corpo secondario. La superficie netta interna è di mq 67,90 oltre a mq netti 17,29 di veranda al piano primo. L'accesso alla veranda è di difficile agibilità a causa delle ridotte dimensioni dell'apertura (1,00 m x 1,30 m) e dell'elevata alzata dei gradini. L'immobile presenta un rivestimento esterno in intonaco chiaro ed è coperto da un tetto con tegole in laterizio. Non si sono rilevate opere abusive.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 722, Sub. 501, Categoria A7  
Destinazione urbanistica: Il lotto sul quale insiste l'edificio pignorato ricade secondo le previsioni di P.R.G. del comune di Velletri, in zona E (Agricola).

**Prezzo base d'asta: € 147.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 84/2025 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 147.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via Catalini n. 127, piano T, 1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 722, Sub. 501, Categoria A7	<b>Superficie</b>	173,07 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile esecutato versa in uno stato di manutenzione e conservazione scarse, con tutti gli impianti tecnologici non a norma. Sulla parete lato ovest è presente una fessura verticale passante, in corrispondenza del contatto tra i due corpi di fabbrica dell'immobile. Al piano terra, sia internamente che esternamente, sono presenti manifestazioni di umidità.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un'abitazione in Comune di Velletri, Via Catalini n. 127 (catastalmente via dei Crocefissi n. 127), disposta sui piani terra e primo, composta da complessivi cinque vani catastali con annessa corte di pertinenza esclusiva al piano terra e veranda chiusa al piano primo. L'edificio esecutato è adiacente sul lato Sud ad un altro immobile, con muro portante in comune. Il fabbricato è composto da due corpi di fabbrica adiacenti e collegati internamente. Il corpo principale si sviluppa su due piani fuori terra. Ad esso si affianca un corpo secondario, anch'esso su due piani, caratterizzato tuttavia da dimensioni e altezze interne ridotte. Il piano terra è composto da una cucina e una camera nel corpo principale e un disimpegno, un bagno e la scala nel corpo secondario. Il piano primo è composto da una camera e una veranda nel corpo principale, e un bagno, un disimpegno e la scala nel corpo secondario. La superficie netta interna è di mq 67,90 oltre a mq netti 17,29 di veranda al piano primo. L'accesso alla veranda è di difficile agibilità a causa delle ridotte dimensioni dell'apertura (1,00 m x 1,30 m) e dell'elevata alzata dei gradini. L'immobile presenta un rivestimento esterno in intonaco chiaro ed è coperto da un tetto con tegole in laterizio. Non si sono rilevate opere abusive.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Velletri (RM) il 09/06/2011  
Reg. gen. 3157 - Reg. part. 579  
Quota: 1/1  
Importo: € 165.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 165.000,00  
Percentuale interessi: 2,40 %  
Rogante: Notaio Privitera Antonino  
Data: 31/05/2011  
N° repertorio: 49851  
N° raccolta: 31036  
Note: Formalità da cancellare con decreto di trasferimento,

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo**  
Trascritto a Velletri (RM) il 06/03/2025  
Reg. gen. 1132 - Reg. part. 835  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Formalità da cancellare con decreto di trasferimento.