
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Evangelisti Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 2768/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2768/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 388.566,40	14

INCARICO

In data 23/07/2025, il sottoscritto Arch. Evangelisti Giancarlo, con studio in Via del Comune, 68 - 00049 - Velletri (RM), email giancarloevangelist@tiscali.it, PEC g.evangelisti@pec.archrm.it, Tel. 06 96 48 119, Fax 06 96 48 119, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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 Colle Ottone Alto n. 72

DESCRIZIONE

Trattasi di compendio immobiliare sito in Velletri (RM), località "Colle Ottone Alto", con accesso pedonale e carrabile da Via Colle Ottone Alto n. 72, costituito da porzione di un villino plurifamiliare consistente in un appartamento costituito da tre piani collegati tra loro mediante scala interna e precisamente: - piano S1: locale multiuso con annessi due ripostigli e bagno; - piano terra: soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e balcone; - piano primo: tre stanze, bagno, corridoio e due ripostigli; - area ad uso esclusivo sistemata a giardino della superficie di circa 600,00 mq;

Trattasi di compendio immobiliare sito in Velletri (RM), località "Colle Ottone Alto", con accesso pedonale e carrabile da Via Colle Ottone Alto n. 72, costituito da porzione di un villino plurifamiliare consistente in un appartamento costituito da tre piani collegati tra loro mediante scala interna e precisamente: - piano S1: locale multiuso con annessi due ripostigli e bagno; - piano terra: soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e balcone; - piano primo: tre stanze, bagno, corridoio e due ripostigli; - area ad uso esclusivo sistemata a giardino della superficie di circa 600,00 mq;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Dall'atto di pignoramento e dalla nota di trascrizione la parte eseguita e pertanto debitrice risulta essere:**** Omissis ****

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

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

I dati relativi alla titolarità ed al regime legale dei beni sono stati desunti dalla certificazione presente in atti, dalla relazione preliminare e dal titolo di proprietà, giusto rogito rep. n. 55899/3026 del 15 settembre 2005 del Notaio **** Omissis ****

CONFINI

Il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva confina con: distacco verso Via Colle Ottone Alto, distacco propr. Perciballi per più lati, salvi se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	133,10 mq	160,00 mq	1	160,00 mq	2,90 m	Te 1°
Cantina	65,30 mq	80,00 mq	0,50	40,00 mq	2,70 m	S1
Balcone scoperto	13,50 mq	13,50 mq	0,25	3,38 mq	0,00 m	T
Giardino	600,00 mq	600,00 mq	0,18	108,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				311,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				311,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I dati relativi alla titolarità ed al regime legale dei beni sono stati desunti dalla certificazione presente in atti, dalla relazione preliminare e dal titolo di proprietà, giusto rogito rep. n. 55899/3026 del 15 settembre 2005 del Notaio Giuseppe Minniti di Albano Laziale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	61	544	510		A7	2 ^a	7.5 vani		639,12 €	S1-T-1°	522
	61	544	524		C6	1 ^a	34.00 mq		63,21 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'esame degli atti si evince che lo stato dei luoghi non corrisponde con quanto rappresentato in catasto, poiché gli immobili sono stati oggetto di lavori di ristrutturazione non assentiti, in particolare il locale posto al piano interrato in catasto garage (unità immobiliare sub 524) è stato annesso all'abitazione (unità immobiliare sub 510). Si ritiene necessario procedere, mediante apposita variazione catastale alla rettifica/aggiornamento planimetrico. Non si è proceduto all'aggiornamento della planimetria catastale poiché l'iter amministrativo deve essere ancora concluso.

Sarà cura dell'assegnatario, una volta sanate le opere, provvedere all'aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art. 567 del C.p.c., che risulta completa; I dati catastali così come risultanti dalla documentazione ipo-catastale e dalla relazione preliminare sono idonei ad identificare in modo inequivocabile l'immobile individuato nel pignoramento.

PATTI

L'immobile risulta occupata dalla proprietaria e dal suo nucleo familiare.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione e di manutenzione del compendio immobiliare, come si evince dall'allegata documentazione fotografica, è da ritenersi buono.

PARTI COMUNI

Il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva fa parte di un fabbricato per il quale non è stato costituito condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva fa parte di un fabbricato per il quale non è stato costituito condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è ubicato nella periferia del centro abitato di Velletri in località "Colle Ottone Alto", in una zona caratterizzata da insediamenti residenziali scarsamente dotata dei principali servizi e infrastrutture.

Dal punto di vista architettonico il fabbricato che costituisce il compendio oggetto della procedura, anche se disegnato con i canoni dell'architettura contemporanea, presenta un aspetto sobrio e ben si inserisce nel paesaggio circostante. Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, non sono stati riscontrati vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie. Lo stato d'uso e di conservazione è da ritenersi buono con una buona dotazione logistica degli impianti. Fondazioni: non ispezionate; Esposizione: il fabbricato risulta esposto con i prospetti principali in direzione sud - ovest; Altezza utile interna: ml 2,90; Strutture verticali: in muratura e solai in latero cemento; Pareti esterne: intonacate e tinteggiate; Copertura: tetto con manto di tegole; Le rifiniture si possono riassumere come appresso:

- pavimenti con piastrelle in ceramica; - rivestimenti in ceramica nel bagno; - infissi in legno ad uno o due battenti, completi di vetri, ferramenta di chiusura e persiane; - bussole in legno complete di ferramenta; - pareti e soffitti intonacate e tinteggiate; - apparecchi igienico sanitari in vetrochina completi di rubinetterie d'acciaio; Il terreno non occupato dal fabbricato risulta recintato con muri e rete metallica e sistemato a giardino con messa a dimora varie essenze arboree e piante ornamentali.

Impianti:

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto termico: termico del tipo autonomo formato da tubazioni, elementi radianti e caldaia alimentata da gas gpl;
- impianto idrico allacciato all'acquedotto comunale;
- impianto igienico-sanitario sottotraccia allacciato alla fossa settica;

Di detti impianti non sono stati rinvenuti i certificati di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riscontrato in sede di sopralluogo, il compendio immobiliare è occupato dalla proprietaria e dal suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 09/03/1976 al	**** Omissis ****	divisione

04/05/2004		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pelloni Giuseppe	09/03/1976	21411	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/2004 al 15/09/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Siniscalchi Pierpaolo	04/05/2004	61948	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 15/09/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Menniti Giuseppe	15/09/2005	5899	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

Le risultanze di cui sopra sono state desunte da quanto riportato nella certificazione ipo-catastrale, nella relazione notarile e nella relazione preliminare presenti in atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Velletri il 21/09/2005
Reg. gen. 5414 - Reg. part. 1228
Importo: € 130.000,00
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **sentenza fallimento**
Trascritto a Velletri il 08/04/2015
Reg. gen. 1459 - Reg. part. 1139
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento immobili**
Trascritto a Velletri il 27/07/2023
Reg. gen. 4224 - Reg. part. 2999
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

In seguito ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Velletri l'area è destinata dal vigente PRG a Zona L "Recupero Urbanistico"; inoltre risulta sottoposta: al vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. del 29/08/1959 confermato dall'art. 157 del D. Lgs n. 42/2004 di cui al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) e al vincolo sismico ai sensi delle D.G.R. Lazio n. 387/2009 e n. 835/2009; Dal confronto dei dati urbanistici sopra riportati con lo stato dei luoghi emerge che la potenzialità edificatoria dell'area risulta esaurita in quanto assorbita dai volumi esistenti. Alla luce di quanto sopra riferito sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di restauro conservativo dei volumi esistenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Al fine di verificare ed accertare la regolarità del fabbricato, lo scrivente, con nota prot. n. 66685 del 24/10/2023, ha effettuato richiesta di Accesso agli Atti al Comune di Velletri. Presso l'ufficio tecnico comunale

ha preso visione del fascicolo edilizio (prat. edilizia n. 464/2006) e da questo esame è emerso che il fabbricato, in origine realizzato abusivamente, è stato sanato con Permesso di Costruire a Sanatoria n. 9/2005 del 18/01/2005. Dato che era privo di ogni finitura, successivamente con Permesso di Costruire n. 239/2007 del 28/06/2007 sono state autorizzate le opere di completamento. Dallo stesso è stata estratta: - copia dell'Autorizzazione Paesaggistica n.42 del 20/12/2005; - copia Permesso di Costruire n. 239/2007 del 28/06/2007; - copia del grafico allegato al Permesso di Costruire n. 239/2007 del 28/06/2007; - copia dell'Autorizzazione allo Scarico n. 25/07 del 27/03/2007; Agli atti della pratica edilizia non è stato trovato il collaudo delle opere strutturali e il certificato di agibilità; Dal confronto della documentazione presente nella pratica, con le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi rilevato è emerso che quest'ultimo non corrisponde con quanto assentito e rappresentato in catasto, poiché al piano interrato sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione non autorizzati, in particolare il locale garage (unità immobiliare sub 524) è stato annesso all'abitazione (unità immobiliare sub 510) realizzando in tal modo un unico ambiente. Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica e dalle planimetrie di rilievo che si allegano. Alla luce di quanto sopra riferito lo scrivente ritiene che le sopraccitate opere potranno essere sanate presentando apposita richiesta al Comune come previsto dalla vigente normativa edilizia. Considerato che l'iter amministrativo deve essere ancora concluso non si è proceduto all'aggiornamento della planimetria catastale. Sarà cura dell'assegnatario, una volta sanate le opere, provvedere all'aggiornamento catastale.

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.

In merito al certificato energetico dell'immobile si precisa che in sede di sopralluogo lo scrivente ha constatato che l'impianto termico non era funzionante e sprovvisto del libretto di manutenzione pertanto, alla luce delle disposizioni del Giudice e delle vigenti normative, l'attestato delle prestazioni energetiche (APE) dovrà essere predisposto in sede di decreto di trasferimento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come in precedenza riferito il compendio immobiliare di che trattasi è costituito da un fabbricato per il quale non è costituito condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Colle Ottone Alto n. 72

Trattasi di compendio immobiliare sito in Velletri (RM), località "Colle Ottone Alto", con accesso pedonale e carrabile da Via Colle Ottone Alto n. 72, costituito da porzione di un villino plurifamiliare consistente in un appartamento costituito da tre piani collegati tra loro mediante scala interna e precisamente: - piano S1: locale multiuso con annessi due ripostigli e bagno; - piano terra: soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e balcone; - piano primo: tre stanze, bagno, corridoio e due ripostigli; - area ad uso esclusivo sistemata a giardino della superficie di circa 600,00 mq;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 544, Sub. 510, Categoria A7, Graffato 522 - Fg. 61, Part. 544, Sub. 524, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 398.566,40

Lo scrivente, dopo aver visitato i luoghi, ha effettuato una ricerca sul mercato immobiliare per individuare i comparabili utili per redigere la stima analitica con il metodo MCA, ma la carenza di dati congrui ed attendibili non ha consentito di acquisire elementi validi da utilizzare per questo metodo di stima. Quindi, ha ritenuto di determinare il più probabile valore di mercato attraverso la stima sintetica per comparazione dei prezzi praticati sul mercato immobiliare di Velletri e, a tal uopo, ha effettuato ricerche per individuare beni simili e/o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di stima. Tale indagine, consiste nell'acquisire e comparare i prezzi al mq elencati nei Borsini Immobiliari con quelli utilizzati in recenti compravendite avvenute nella zona. Il confronto delle caratteristiche distintive (intrinseche ed estrinseche), dello stato di conservazione e del grado di rifinitura dell'immobile con quelle di altri immobili simili, consente di ricavare un prezzo medio unitario che, opportunamente ragguagliato, sarà applicato alla sua superficie in modo da determinare il più probabile valore di mercato che lo stesso immobile avrebbe assunto in regime di libera contrattazione. Considerata la zona ove è ubicato, le vie di comunicazione e la facilità o meno per raggiungerlo, lo stato di manutenzione e di conservazione, la sussistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive e passive, nonché i suoi dati metrici e la situazione di mercato, viste le quotazioni del mercato immobiliare di Velletri (zona omogenea extra urbana), che si aggirano mediamente in €/mq 1.350,00 (2° sem. anno 2024 tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate) e in €/mq 1.500,00 (reperite sui borsini immobiliari), il valore medio di mercato è stato individuato in €/mq 1.425,00 comprensivo del valore del terreno. A tale indice vanno apportate le opportune detrazioni in funzione della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile, che nel nostro caso, per una vetustà di circa 18 anni, considerato altresì l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, si applica un coefficiente di deprezzamento pari al 10%. Pertanto € 1.425,00 x 0,90 = € 1.282,50 arrotondati a € 1.280,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Velletri (RM) - Via Colle Ottone Alto n. 72	311,38 mq	1.280,00 €/mq	€ 398.566,40	100,00%	€ 398.566,40
				Valore di stima:	€ 398.566,40

Valore di stima: € 398.566,40

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e variazione catastale	10000,00	€

Valore finale di stima: € 388.566,40

Nel compendio immobiliare, come in precedenza riferito, sono stati eseguiti nel piano interrato alcuni interventi edilizi senza le prescritte autorizzazioni; pertanto, per legittimarli, è necessario dapprima, presentare apposita istanza di sanatoria, ai sensi della vigente normativa in materia di edilizia (DPR n. 380/2001 e s.m.i.), per poi procedere alla variazione catastale per l'aggiornamento delle planimetrie. Lo scrivente, anche sulla scorta di precedenti esperienze professionali, ha determinato in via presuntiva e forfettariamente in circa 10.000,00 euro l'importo complessivo dei costi da sostenere per sanare le opere l'aggiornamento catastale.

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 19/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Evangelisti Giancarlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - titolo proprietà
- ✓ Visure e schede catastali - visura storica foglio n. 61 p.lla n. 544 sub 510
- ✓ Visure e schede catastali - visura storica foglio n. 61 p.lla n. 544 sub 522
- ✓ Estratti di mappa - estratto di mappa foglio n. 61 p.lla 544
- ✓ Planimetrie catastali - planimetria catastale foglio n. 61 p.lla n. 544 sub 510
- ✓ Planimetrie catastali - planimetria catastale foglio n. 61 p.lla n. 544 sub 522
- ✓ Foto - documentazione fotografica

- ✓ Concessione edilizia - copia permesso di costruire n. 239/07 del 28/06/2007
- ✓ Tavola del progetto - grafico allegato al P.di C. n. 239/07
- ✓ Altri allegati - copia autorizzazione allo scarico n. 25/07 del 27/03/02007
- ✓ Altri allegati - Ortofoto Catasto
- ✓ Altri allegati - Tav. n. 1 rilievo stato dei luoghi
- ✓ Altri allegati - Tav. n. 2 Planimetrie stato dei luoghi assentito con P. di C. n. 239/07
- ✓ Altri allegati - Tav. n. 3 planimetrie lavori eseguiti con evidenziate le demolizioni e le ricostruzioni
- ✓ Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari
- ✓ Altri allegati - perizia privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Colle Ottone Alto n. 72

Trattasi di compendio immobiliare sito in Velletri (RM), località "Colle Ottone Alto", con accesso pedonale e carrabile da Via Colle Ottone Alto n. 72, costituito da porzione di un villino plurifamiliare consistente in un appartamento costituito da tre piani collegati tra loro mediante scala interna e precisamente: - piano S1: locale multiuso con annessi due ripostigli e bagno; - piano terra: soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e balcone; - piano primo: tre stanze, bagno, corridoio e due ripostigli; - area ad uso esclusivo sistemata a giardino della superficie di circa 600,00 mq;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 544, Sub. 510, Categoria A7, Graffato 522 - Fg. 61, Part. 544, Sub. 524, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In seguito ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Velletri l'area è destinata dal vigente PRG a Zona L "Recupero Urbanistico"; inoltre risulta sottoposta: al vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. del 29/08/1959 confermato dall'art. 157 del D. Lgs n. 42/2004 di cui al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) e al vincolo sismico ai sensi delle D.G.R. Lazio n. 387/2009 e n. 835/2009; Dal confronto dei dati urbanistici sopra riportati con lo stato dei luoghi emerge che la potenzialità edificatoria dell'area risulta esaurita in quanto assorbita dai volumi esistenti. Alla luce di quanto sopra riferito sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di restauro conservativo dei volumi esistenti.

Prezzo base d'asta: € 388.566,40

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2768/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 388.566,40

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Colle Ottone Alto n. 72		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 544, Sub. 510, Categoria A7, Graffato 522 - Fg. 61, Part. 544, Sub. 524, Categoria C6	Superficie	311,38 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione e di manutenzione del compendio immobiliare, come si evince dall'allegata documentazione fotografica, è da ritenersi buono.		
Descrizione:	Trattasi di compendio immobiliare sito in Velletri (RM), località "Colle Ottone Alto", con accesso pedonale e carrabile da Via Colle Ottone Alto n. 72, costituito da porzione di un villino plurifamiliare consistente in un appartamento costituito da tre piani collegati tra loro mediante scala interna e precisamente: - piano S1: locale multiuso con annessi due ripostigli e bagno; - piano terra: soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e balcone; - piano primo: tre stanze, bagno, corridoio e due ripostigli; - area ad uso esclusivo sistemata a giardino della superficie di circa 600,00 mq;		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come riscontrato in sede di sopralluogo, il compendio immobiliare è occupato dalla proprietaria e dal suo nucleo familiare.		