
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Andreoli Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 478/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Ariana 49, interno 4/A, piano 1	5
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Velletri (RM) - Via Ariana 49, piano 1	5
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Velletri (RM) - Via Ariana 49, piano T	6
Bene N° 4 - Laboratorio artigianale ubicato a Velletri (RM) - Via Ariana 49, piano T	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali.....	15
Stato conservativo.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19



Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità	20
Confini	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali.....	22
Stato conservativo.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Lotto 4.....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità	26
Confini	26
Consistenza.....	27
Cronistoria Dati Catastali	27
Dati Catastali.....	28
Stato conservativo.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti	28
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	31
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Stima / Formazione lotti.....	32
Lotto 1 Valore di stima del bene €. 84.000,00.....	
Lotto 2 Valore di stima del bene €. 15.750,00.....	
Lotto 3 Valore di stima del bene €. 34.800,00.....	
Lotto 4 Valore di stima del bene €. 50.880,00.....	
Riepilogo bando d'asta.....	37
Lotto 1	37



Lotto 2	37
Lotto 3	37
Lotto 4	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 478/2024 del R.G.E.....	39
Lotto 1	39
Lotto 2	39
Lotto 3	40
Lotto 4	41
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	42
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Ariana 49, interno 4/A, piano 1.....	42
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Velletri (RM) - Via Ariana 49, piano 1.....	43
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Velletri (RM) - Via Ariana 49, piano T.....	44
Bene N° 4 - Laboratorio artigianale ubicato a Velletri (RM) - Via Ariana 49, piano T.....	46



INCARICO

All'udienza del 03/10/2025, il sottoscritto Arch. Andreoli Federico, con studio in Via Basilio Magni, 21 - 00049 - Velletri (RM), email; info@andreoliarchitetto.it, PEC: f.andreoli@pec.archrm.it, Tel. 06 9638756, Fax 06 9638756, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/10/2025 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 Ariana 49, interno 4/A, piano 1
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Velletri (RM) - Via Ariana 49, piano 1
- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Velletri (RM) - Via Ariana 49, piano T
- **Bene N° 4** - Laboratorio artigianale ubicato a Velletri (RM) - Via Ariana 49, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA ARIANA 49, INTERNO 4/A, PIANO 1

Abitazione piano primo riportata in catasto fabbricati al foglio 52 particella 1139 sub 515 categoria A/7 classe 3^ vani 3,5 superficie catastale mq. 77 escluse aree scoperte mq. 77 R.C. €. 352,48 in ditta ***omissis*** con antistante ampliamento riportato in catasto al foglio 52 particella 1139 sub 507 di mq. 29,00 ed annesso lastrico solare di mq. 30. in ditta *** omissis*** Si specifica che per tali manufatti, a seguito di accesso agli atti prot. 67588 del 10/11/2025 non sono state rinvenute pratiche edilizie presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Velletri e che nei vari atti di trasferimento sono stati dichiarati realizzati antecedentemente al 1° Settembre 1967, non sono stati irrogati provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge 47/85 (si allega dichiarazione comunale del 21/11/2025 prot. 70522 ove non risultano pratiche edilizie in merito al bene in oggetto)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA ARIANA 49, PIANO 1

Trattasi di Lastrico Solare con ampliamento di volume abitativo eseguito senza le prescritte autorizzazioni riportato in catasto al foglio 52 particella 1139 sub 507 di mq. 29 abitativo di mq. 30 di lastrico solare. Si specifica che per tali manufatti, a seguito di accesso agli atti prot. 67588 del 10/11/2025 non sono state rinvenute pratiche edilizie presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Velletri e che nei vari atti di trasferimento sono stati dichiarati realizzati antecedentemente al 1° Settembre 1967, non sono stati irrogati provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge 47/85 (si allega dichiarazione comunale del 21/11/2025 prot. 70522 ove non risultano pratiche edilizie in merito al bene in oggetto)



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA ARIANA 49, PIANO T

Laboratorio sito al piano Terra riportato in catasto fabbricati al foglio 52 particella 1139 sub 504 categoria C/3 classe 1[^] mq. 112 superficie catastale mq. 145 R.C. €. 335,49. Si specifica che per tali manufatti, a seguito di accesso agli atti prot. 67588 del 10/11/2025 non sono state rinvenute pratiche edilizie presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Velletri e che nei vari atti di trasferimento sono stati dichiarati realizzati antecedentemente al 1° Settembre 1967, non sono stati irrogati provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge 47/85 (si allega dichiarazione comunale del 21/11/2025 prot. 70522 ove non risultano pratiche edilizie in merito al bene in oggetto)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA ARIANA 49, PIANO T

Laboratorio sito al piano Terra riportato in catasto fabbricati al foglio 52 particella 1139 sub 505 categoria C/3 classe 1[^] mq. 180 superficie catastale mq. 212 R.C. €. 539,18. Si specifica che per tali manufatti, a seguito di accesso agli atti prot. 67588 del 10/11/2025 non sono state rinvenute pratiche edilizie presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Velletri e che nei vari atti di trasferimento sono stati dichiarati realizzati antecedentemente al 1° Settembre 1967, non sono stati irrogati provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge 47/85 (si allega dichiarazione comunale del 21/11/2025 prot. 70522 ove non risultano pratiche edilizie in merito al bene in oggetto)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Ariana 49, interno 4/A, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La procedura appare regolare come da relazione preliminare dell'Avv. Ortensia Ebner e successivi chiarimenti del 19/02/2026



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 170/210)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà sup. 20/210)
- **** Omissis **** (proprietà sup. 10/210)
- **** Omissis **** (proprietà sup. 10/210)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 170/210)

CONFINI

l'abitazione con lastrico solare confina con il sub 516 4/b particella sub 517 da più lati salvi altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,00 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	2,48 m	1
Abitazione	29,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	2,47 m	1
Terrazza	30,00 mq	30,00 mq	0,20	6,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				112,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/2009 al 22/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1139, Sub. 515 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 77 mq Rendita € 352,48 Piano 1
Dal 02/11/2009 al 13/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1139, Sub. 506 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 805,67 Piano 1
Dal 13/06/2012 al 06/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1139, Sub. 515 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 77 mq Rendita € 352,48 Piano 1
Dal 22/12/2012 al 06/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1139, Sub. 507 Categoria F5 Superficie catastale 59 mq Piano 1
Dal 06/04/2017 al 28/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1139, Sub. 515 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 77 mq Rendita € 352,48 Piano 1
Dal 03/11/2017 al 12/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1139, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 805,67 Piano 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
	52	1139	515		A7	3 [^]	3,5	77 mq	352,48 €	1	



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
52	1139				E.U.		00.33,77 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Con relative difformità ed ampliamenti eseguiti senza le prescritte autorizzazioni visibili dall'elaborato grafico di rilievo allegato alla perizia.

La particella 1139 deriva dalle particelle 149 150 512

STATO CONSERVATIVO

Da quanto accertato nel corso dell'accesso effettuato sui luoghi in data 10/11/2025 unitamente al Custode Avv. Ebner e alla presenza dell'esecutata gli immobili, seppur privi di agibilità, risultano essere apparentemente in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature perimetrali del tipo a cassa vuota.

PARETI ESTERNE Tinteggiatura

PAVIMENTI gres porcellanato

INFISSI pvc doppio vetro

IMPIANTO ELETTRICO funzionante

IMPIANTO IDRICO funzionante

APPARECCHI IGENICO-SANITARI sanitari in vetro-china bianchi del tipo medio da cantiere con rubinetteria in acciaio cromato del tipo leggero.

RISCALDAMENTO Impianto autonomo con caldaia Riello

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso l'immobile risulta occupato dall'esecutata con il figlio sig. **** omissis ****



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/2007 al 12/01/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	31/10/2008	10/565/8	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	30/03/2016	1481	1066
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Velletri	03/11/2007	188	9990		
Dal 12/01/2009 al 13/06/2012	**** Omissis ****	Decreto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	22/12/2011	3078	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	14/11/2012	5810	4469
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Velletri	22/12/2011	2337			
Dal 13/06/2012 al 06/04/2017	**** Omissis ****	Rettifica Intestazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Siniscalchi	06/04/2017	86373	36954
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	13/04/2017	1638	1197
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Velletri					
Dal 28/03/2017 al 07/10/2025	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Siniscalchi	06/04/2017	86373	36954
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		Velletri	13/04/2017	1638	1197
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Velletri			
Dal 06/04/2017 al 28/03/2017	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Siniscalchi	13/04/2017	86373	36954
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	13/04/2017	1638	1197
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Velletri			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Vedasi relazione preliminare redatta da Custode.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 07/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Velletri il 29/06/2018
 Reg. gen. 3043 - Reg. part. 470
 Quota: 1/1
 Importo: € 12.252,96
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 6.126,48
 Rogante: Tribunale Civile Catania
 Data: 15/05/2017
 N° repertorio: 3043
 N° raccolta: 470
 Note: Si precisa che La quota sulla particella 1139 sub 504 è 1/1 sulla particella sub 507 è 68/75 sulla particella 515 è 17/21 Tali quote non rispecchiano quelle attuali.



- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Velletri il 13/05/2021
 Reg. gen. 2681 - Reg. part. 365
 Quota: 1/1
 Importo: € 10.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 3.132,45
 Rogante: Giudice di pace di Bolzano
 Data: 15/03/2021
 N° repertorio: 185
 Note: Si precisa che La quota sulla particella 1139 sub 504 è 1/1 sulla particella sub 507 è 340/375 sulla particella 515 è 170/210 Tali quote non rispecchiano quelle attuali.
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Velletri il 29/06/2022
 Reg. gen. 3622 - Reg. part. 565
 Quota: 1/1
 Importo: € 8.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 2.444,45
 Rogante: Giudice di Pace Mantova
 Data: 08/09/2021
 N° repertorio: 1380
 Note: Si precisa che La quota sulla particella 1139 sub 504 è 1/1 sulla particella sub 507 è 340/375 sulla particella 515 è 170/210 Tali quote non rispecchiano quelle attuali.

Trascrizioni

- Pignoramento**
 Trascritto a Velletri il 21/11/2024
 Reg. gen. 6325 - Reg. part. 4741
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: Si precisa che i beni pignorati risultano la particella 1139 sub 515 e sub 504 e sub 505 per la quota 1/1 e la particella sub 507 per la quota 340/375

NORMATIVA URBANISTICA

In Base al P.R.G. del comune di Velletri gli immobili ricadono in ZONA "L" recupero urbanistico. Art. 22.



Tale zona riguarda i nuclei edilizi residenziali consolidati, spontaneamente sorti, soggetti a perimetrazione ai sensi della L. 47/85 ed alle L. R. 28/80 e 76/85. Il regime urbanistico per le zone L è teso a raggiungere il recupero urbanistico attraverso l'idonea dotazione ed una opportuna struttura organizzativa delle infrastrutture e dei servizi pubblici necessari. Le aree in questione devono essere sottoposte a specifica "Variante speciale" ai sensi della L.R. n. 28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R. n. 7 del 13.05.2004. 30 La Variante Speciale dovrà essere integrata dall'Amministrazione Comunale con un piano di restauro dell'ambiente corredato da un programma temporale di esecuzione degli interventi previsti.31 Le previsioni della V/ PRG si attuano per ciascun nucleo attraverso un piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata, secondo quanto previsto dall'art. 9 della citata legge Regionale n. 28/80, estesi all'intera superficie del nucleo stesso delimitata nelle planimetrie di piano da apposito perimetro.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Velletri non risulta alcuna pratica Edilizia sugli immobili, ma da quanto emerge dagli atti di Divisione e trasferimento è stato dichiarato che la loro edificazione è antecedente al 1° Settembre 1967.

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.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Velletri (RM) - Via Ariana 49, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La procedura appare regolare come da relazione preliminare dell'Avv. Ortensia Ebner e successivi chiarimenti del 19/02/2026



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 272/375) e (proprietà superficiaria 1398/12600)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (ma con rinuncia di Proprietà)
- **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1398/12600) e (Piena proprietà 272/375)

CONFINI

lastrico solare confina con il sub 516 4/b particella sub 517 da più lati salvi altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	29,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	2,47 m	1
Terrazza	30,00 mq	30,00 mq	0,20	6,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				35,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/2009 al 22/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1139, Sub. 507 Categoria F5



		Superficie catastale 59 mq Piano 1
Dal 02/11/2009 al 13/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1139, Sub. 507 Categoria F5 Superficie catastale 59 mq Piano 1
Dal 22/12/2012 al 06/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1139, Sub. 507 Categoria F5 Superficie catastale 59 mq Piano 1
Dal 03/11/2017 al 12/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1139, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 805,67 Piano 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	
	52	1139	507		F5		59			1		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
52	1139				E.U.		00.33,77 mq				

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Con relative difformità ed ampliamenti eseguiti senza le prescritte autorizzazioni visibili dall'elaborato grafico di rilievo allegato alla perizia.

La particella 1139 deriva dalle particelle 149 150 512

STATO CONSERVATIVO



Da quanto accertato nel corso dell'accesso effettuato sui luoghi in data 10/11/2025 unitamente al Custode Avv. Ebner e alla presenza dell'esecutata il lastrico solare appare in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE Il lastrico solare risulta realizzato con struttura portante in cemento armato e solaio in laterocemento

PAVIMENTI gres porcellanato

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso l'immobile risulta occupato dall'esecutata con il figlio sig. **** omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/2007 al 12/01/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	31/10/2008	10/565/8	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	30/03/2016	1481	1066
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Velletri	03/11/2007	188	9990		
Dal 12/01/2009 al 13/06/2012	**** Omissis ****	Decreto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	22/12/2011	3078	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	14/11/2012	5810	4469
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Velletri	22/12/2011	2337			
Dal 13/06/2012 al 06/04/2017	**** Omissis ****	Rettifica Intestazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Siniscalchi	06/04/2017	86373	36954



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	13/04/2017	1638	1197
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Velletri			
Dal 28/03/2017 al 07/10/2025	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Siniscalchi	06/04/2017	86373	36954
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	13/04/2017	1638	1197
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Velletri			
Dal 06/04/2017 al 28/03/2017	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Siniscalchi	13/04/2017	86373	36954
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	13/04/2017	1638	1197
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Velletri			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Vedasi relazione preliminare redatta da Custode.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 07/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Inguntivo
Iscritto a Velletri il 29/06/2018
Reg. gen. 3043 - Reg. part. 470
Quota: 1/1
Importo: € 12.252,96
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.126,48
Rogante: Tribunale Civile Catania
Data: 15/05/2017
N° repertorio: 3043
N° raccolta: 470
Note: Si precisa che La quota sulla particella 1139 sub 504 è 1/1 sulla particella sub 507 è 68/75 sulla particella 515 è 17/21 Tali quote non rispecchiano quelle attuali.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Inguntivo
Iscritto a Velletri il 13/05/2021
Reg. gen. 2681 - Reg. part. 365
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.132,45
Rogante: Giudice di pace di Bolzano
Data: 15/03/2021
N° repertorio: 185
Note: Si precisa che La quota sulla particella 1139 sub 504 è 1/1 sulla particella sub 507 è 340/375 sulla particella 515 è 170/210 Tali quote non rispecchiano quelle attuali.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Inguntivo
Iscritto a Velletri il 29/06/2022
Reg. gen. 3622 - Reg. part. 565
Quota: 1/1
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.444,45
Rogante: Giudice di Pace Mantova
Data: 08/09/2021
N° repertorio: 1380
Note: Si precisa che La quota sulla particella 1139 sub 504 è 1/1 sulla particella sub 507 è 340/375 sulla particella 515 è 170/210 Tali quote non rispecchiano quelle attuali.



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Velletri il 21/11/2024

Reg. gen. 6325 - Reg. part. 4741

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che i beni pignorati risultano la particella 1139 sub 515 e sub 504 e sub 505 per la quota 1/1 e la particella sub 507 per la quota 340/375

NORMATIVA URBANISTICA

In Base al P.R.G. del comune di Velletri gli immobili ricadono in ZONA "L" recupero urbanistico. Art. 22.

Tale zona riguarda i nuclei edilizi residenziali consolidati, spontaneamente sorti, soggetti a perimetrazione ai sensi della L. 47/85 ed alle L. R. 28/80 e 76/85. Il regime urbanistico per le zone L è teso a raggiungere il recupero urbanistico attraverso l'idonea dotazione ed una opportuna struttura organizzativa delle infrastrutture e dei servizi pubblici necessari. Le aree in questione devono essere sottoposte a specifica "Variante speciale" ai sensi della L.R. n. 28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R. n. 7 del 13.05.2004. 30 La Variante Speciale dovrà essere integrata dall'Amministrazione Comunale con un piano di restauro dell'ambiente corredato da un programma temporale di esecuzione degli interventi previsti.31 Le previsioni della V/ PRG si attuano per ciascun nucleo attraverso un piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata, secondo quanto previsto dall'art. 9 della citata legge Regionale n. 28/80, estesi all'intera superficie del nucleo stesso delimitata nelle planimetrie di piano da apposito perimetro.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Velletri non risulta alcuna pratica Edilizia sugli immobili

ma da quanto emerge dagli atti di Divisione e trasferimento è stato dichiarato che la loro edificazione è antecedente al 1° Settembre 1967.

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.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Velletri (RM) - Via Ariana 49, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La procedura appare regolare come da relazione preliminare dell'Avv. Ortensia Ebner e successivi chiarimenti del 19/02/2026

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

l'abitazione con lastrico solare confina con il sub 516 4/b particella sub 517 da più lati salvi altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio (Falegnameria)	112,00 mq	145,00 mq	0,60	87,00 mq	3,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				87,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/2009 al 22/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1139, Sub. 504 Categoria F5 Superficie catastale 145 mq Piano t
Dal 02/11/2009 al 13/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1139, Sub. 504 Categoria F5 Superficie catastale 145 mq Piano t
Dal 13/06/2012 al 06/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1139, Sub. 504 Categoria F5 Superficie catastale 145 mq Piano t
Dal 22/12/2012 al 06/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1139, Sub. 504 Categoria F5 Superficie catastale 145 mq Piano t Piano 1
Dal 06/04/2017 al 28/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1139, Sub. 504 Categoria F5 Superficie catastale 145 mq Piano t
Dal 03/11/2017 al 12/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1139, Sub. 504 Categoria F5 Superficie catastale 145 mq Piano t



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	1139	504		C3	1 [^]	112	145 mq	335,49 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
52	1139				E.U.		00.33,77 mq			

Corrispondenza catastale

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

La particella 1139 deriva dalle particelle 149 150 512

STATO CONSERVATIVO

Da quanto accertato nel corso dell'accesso effettuato sui luoghi in data 10/11/2025 unitamente al Custode Avv. Ebner e alla presenza dell'esecutata il locale artigianale risulta essere intonato solo esternamente, mentre internamente risulta allo stato grezzo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE Il locale artigianale risulta realizzato con struttura portante in cemento e tamponature in laterizio

PAVIMENTI non presenti

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso l'immobile risulta occupato dell'esecutata con il figlio sig. **** omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 12/01/2009 al 02/01/2012	**** Omissis ****	frazionamento per trasferimento diritti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/02/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/01/2009 al 13/06/2012	**** Omissis ****	Decreto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	22/12/2011	3078	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	14/11/2012	5810	4469
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Velletri	22/12/2011	2337			
Dal 13/06/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Frazionamento per Trasferimento diritti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/03/2017 al 07/10/2025	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Siniscalchi	06/04/2017	86373	36954
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	13/04/2017	1638	1197



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Velletri			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Vedasi relazione preliminare redatta da Custode.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 07/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Velletri il 29/06/2018
 Reg. gen. 3043 - Reg. part. 470
 Quota: 1/1
 Importo: € 12.252,96
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 6.126,48
 Rogante: Tribunale Civile Catania
 Data: 15/05/2017
 N° repertorio: 3043
 N° raccolta: 470
 Note: Si precisa che La quota sulla particella 1139 sub 504 è 1/1 sulla particella sub 507 è 68/75 sulla particella 515 è 17/21 Tali quote non rispecchiano quelle attuali.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Velletri il 13/05/2021
 Reg. gen. 2681 - Reg. part. 365
 Quota: 1/1
 Importo: € 10.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 3.132,45
 Rogante: Giudice di pace di Bolzano
 Data: 15/03/2021
 N° repertorio: 185
 Note: Si precisa che La quota sulla particella 1139 sub 504 è 1/1 sulla particella sub 507 è 340/375 sulla particella 515 è 170/210 Tali quote non rispecchiano quelle attuali.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Velletri il 29/06/2022



Reg. gen. 3622 - Reg. part. 565

Quota: 1/1

Importo: € 8.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.444,45

Rogante: Giudice di Pace Mantova

Data: 08/09/2021

N° repertorio: 1380

Note: Si precisa che La quota sulla particella 1139 sub 504 è 1/1 sulla particella sub 507 è 340/375 sulla particella 515 è 170/210 Tali quote non rispecchiano quelle attuali.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Velletri il 21/11/2024

Reg. gen. 6325 - Reg. part. 4741

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che i beni pignorati risultano la particella 1139 sub 515 e sub 504 e sub 505 per la quota 1/1 e la particella sub 507 per la quota 340/375

NORMATIVA URBANISTICA

In Base al P.R.G. del comune di Velletri gli immobili ricadono in ZONA "L" recupero urbanistico. Art. 22.

Tale zona riguarda i nuclei edilizi residenziali consolidati, spontaneamente sorti, soggetti a perimetrazione ai sensi della L. 47/85 ed alle L. R. 28/80 e 76/85. Il regime urbanistico per le zone L è teso a raggiungere il recupero urbanistico attraverso l'idonea dotazione ed una opportuna struttura organizzativa delle infrastrutture e dei servizi pubblici necessari. Le aree in questione devono essere sottoposte a specifica "Variante speciale" ai sensi della L.R. n. 28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R. n. 7 del 13.05.2004. 30 La Variante Speciale dovrà essere integrata dall'Amministrazione Comunale con un piano di restauro dell'ambiente corredato da un programma temporale di esecuzione degli interventi previsti.31 Le previsioni della V/ PRG si attuano per ciascun nucleo attraverso un piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata, secondo quanto previsto dall'art. 9 della citata legge Regionale n. 28/80, estesi all'intera superficie del nucleo stesso delimitata nelle planimetrie di piano da apposito perimetro

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Velletri non risulta alcuna pratica Edilizia sugli immobili, ma da quanto emerge dagli atti di Divisione e trasferimento è stato dichiarato che la loro edificazione è antecedente al 1° Settembre 1967.



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.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Laboratorio artigianale ubicato a Velletri (RM) - Via Ariana 49, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La procedura appare regolare come da relazione preliminare dell'Avv. Ortensia Ebner e successivi chiarimenti del 19/02/2026

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1 da verificare) (vedasi relazione del Custode Giudiziario)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1 da verificare) (vedasi relazione del Custode Giudiziario)

CONFINI

Il Locale confina con con il sub 504 particella sub 1139 corte comune da più lati salvi altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Artigianale	180,00 mq	212,00 mq	0,6	127,20 mq	3,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				127,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/2009 al 22/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1139, Sub. 505 Categoria C3 Cl.1, Cons. 180 Rendita € 539,18 Piano T
Dal 02/11/2009 al 13/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1139, Sub. 505 Categoria C3 Cl.1, Cons. 180 Rendita € 539,18 Piano T
Dal 13/06/2012 al 06/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1139, Sub. 505 Categoria C3 Cl.1, Cons. 180 Rendita € 539,18 Piano T
Dal 22/12/2012 al 06/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1139, Sub. 507 Categoria F5 Superficie catastale 59 mq Piano 1
Dal 06/04/2017 al 28/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1139, Sub. 505 Categoria C3 Cl.1, Cons. 180 Superficie catastale 212 mq Rendita € 539,18 Piano T
Dal 03/11/2017 al 12/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1139, Sub. 8 Categoria C3 Cl.1, Cons. 300 Rendita € 898,64 Piano T



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	1139	505		C3	1	180	212 mq	539,18 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
52	1139				E.U.		00.33,77 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Ad eccezione di alcune difformità planimetriche evidenziate nell'elaborato grafico di rilievo allegato in perizia

La particella 1139 deriva dalle particelle 149 150 512

STATO CONSERVATIVO

Da quanto accertato nel corso dell'accesso effettuato sui luoghi in data 10/11/2025 unitamente al Custode Avv. Ebner e alla presenza dell'esecutata il locale risulta essere in stato di abbandono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE Il locale artigianale risulta realizzato con struttura portante in cemento e tamponature in laterizio

PAVIMENTI non presenti

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso l'immobile risulta occupato dall'esecutata con il figlio sig **** omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 22/07/1995 al	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione



14/03/1996		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	31/10/2008	10/565/8	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	30/03/2016	1481	1066
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Velletri	03/11/2007	188	9990		
Dal 14/03/1996 al 06/04/2017	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri			
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Velletri					
Dal 06/04/2017 al 07/10/2025	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Siniscalchi	06/04/2017	86373	36954
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	13/04/2017	1638	1197
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Velletri					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Vedasi relazione preliminare redatta da Custode.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 07/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 29/06/2018
Reg. gen. 3043 - Reg. part. 470
Quota: 1/1
Importo: € 12.252,96
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.126,48
Rogante: Tribunale Civile Catania
Data: 15/05/2017
N° repertorio: 3043
N° raccolta: 470
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 13/05/2021
Reg. gen. 2681 - Reg. part. 365
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.132,45
Rogante: Giudice di pace di Bolzano
Data: 15/03/2021
N° repertorio: 185
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 29/06/2022
Reg. gen. 3622 - Reg. part. 565
Quota: 1/1
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.444,45
Rogante: Giudice di Pace Mantova
Data: 08/09/2021
N° repertorio: 1380
Trascrizioni
- **Pignoramento**
Trascritto a Velletri il 21/11/2024
Reg. gen. 6325 - Reg. part. 4741
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

In Base al P.R.G. del comune di Velletri gli immobili ricadono in ZONA "L" recupero urbanistico. Art. 22.

Tale zona riguarda i nuclei edilizi residenziali consolidati, spontaneamente sorti, soggetti a perimetrazione ai sensi della L. 47/85 ed alle L. R. 28/80 e 76/85. Il regime urbanistico per le zone L è teso a raggiungere il recupero urbanistico attraverso l'idonea dotazione ed una opportuna struttura organizzativa delle infrastrutture e dei servizi pubblici necessari. Le aree in questione devono essere sottoposte a specifica "Variante speciale" ai sensi della L.R. n. 28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R. n. 7 del 13.05.2004. 30 La Variante Speciale dovrà essere integrata dall'Amministrazione Comunale con un piano di restauro dell'ambiente corredato da un programma temporale di esecuzione degli interventi previsti.31 Le previsioni della V/ PRG si attuano per ciascun nucleo attraverso un piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata, secondo quanto previsto dall'art. 9 della citata legge Regionale n. 28/80, estesi all'intera superficie del nucleo stesso delimitata nelle planimetrie di piano da apposito perimetro

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Velletri non risulta alcuna pratica Edilizia sugli immobili, ma da quanto emerge dagli atti di Divisione e trasferimento è stato dichiarato che la loro edificazione è antecedente al 1° Settembre 1967.

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Ariana 49, interno 4/A, piano 1

Abitazione piano primo riportata in catasto fabbricati al foglio 52 particella 1139 sub 515 categoria A/7 classe 3^a vani 3,5 superficie catastale mq. 77 escluse aree scoperte mq. 77 R.C. €. 352,48.

Si specifica che per tali manufatti, a seguito di accesso agli atti prot. 67588 del 10/11/2025 non sono state rinvenute pratiche edilizie presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Velletri e che nei vari atti di trasferimento sono stati dichiarati realizzati antecedentemente al 1° Settembre 1967, non sono stati irrogati provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge 47/85 (si allega dichiarazione comunale del 21/11/2025 prot. 70522 ove non risultano pratiche edilizie in merito al bene in oggetto). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 1139, Sub. 515, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 1139, Qualità E.U.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (vedasi relazione integrativa del Custode Giudiziario) quota diritto di proprietà 170/210

Valore di stima del bene: € 84.000,00

METODO DI STIMA ADOTTATO: Il metodo di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

- 1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc;
- 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; nel caso sono da considerarsi buone;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevanti sia presso Agenzie Immobiliari in loco, (Tecnocasa, Toscano Immobiliare - Grimaldi) oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo:

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO SINTETICO: in base al parametro "metro quadrato" Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue. Quanto ai valori riferiti alle indagini di mercato, riportati in tabella, si precisa che sono stati desunti "in loco" e su riviste specializzate prendendo a campione proposte di compravendita, e non vendite effettive, e pertanto si è applicato, prima dell'inserimento uno sconto percentuale pari al 10% per riduzione di offerta derivante da accordo tra le parti.

QUOTAZIONE PARAMETRICA

Comune di Velletri - Zona periferica

Min.€/mq - Max (€/mq) - Media (€/mq)

O.M.I. 1.500 - 2.200,00 - 1.850

Agenzie 1.600,00 - 2.300,00 - 1.950,00

Valori Medi 1.550,00 - 2.250,00 - 1.900,00

In considerazione della base di flessione che ancora attraversa il mercato, dello stato di totale irregolarità urbanistica del bene, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la dotazione degli impianti, si assume prudenzialmente un valore di 750,00 €/mq. Pertanto si valuta come segue: Superficie commerciale convenzionale: mq. 112,00 x €. 750,00,00 = €. 84.000,00 complessivi.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Velletri (RM) - Via Ariana 49, interno 4/A, piano 1	112,00 mq	750,00 €/mq	€ 84.000,00	100,00%	€ 84.000,00
				Valore di stima:	€ 84.000,00

LOTTO 2

Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Velletri (RM) - Via Ariana 49, piano 1

Trattasi di Lastrico Solare con ampliamento di volume abitativo riportato in catasto al foglio 52 particella 1139 sub 507 di mq. 29 abitativo di mq. 30 di lastrico solare. Si specifica che per tali manufatti, a seguito di accesso agli atti prot. 67588 del 10/11/2025 non sono state rinvenute pratiche edilizie presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Velletri e che nei vari atti di trasferimento sono stati dichiarati realizzati antecedentemente al 1° Settembre 1967, non sono stati irrogati provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge 47/85 (si allega dichiarazione comunale del 21/11/2025 prot. 70522 ove non risultano pratiche edilizie in merito al bene in oggetto). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 1139, Sub. 507, Categoria F5 al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 1139, Qualità E.U.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (vedasi relazione integrativa del Custode Giudiziario) 1398/12600 quota di proprietà superficaria e 272/375 quota diritto di piena proprietà

Valore di stima del bene: € 15.750,00

METODO DI STIMA ADOTTATO: Il metodo di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

- 1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc;
- 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; nel caso sono da considerarsi buone;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevanti sia presso Agenzie Immobiliari in loco, (Tecnocasa, Toscano Immobiliare – Grimaldi) oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo:

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO SINTETICO: in base al parametro "metro quadrato" Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue. Quanto ai valori riferiti alle indagini di mercato, riportati in tabella, si precisa che sono stati desunti "in loco" e su riviste specializzate prendendo a campione proposte di compravendita, e non vendite effettive, e pertanto si è applicato, prima dell'inserimento uno sconto percentuale pari al 10% per riduzione di offerta derivante da accordo tra le parti.

QUOTAZIONE PARAMETRICA

Comune di Velletri – Zona periferica

Min.€/mq - Max (€/mq) - Media (€/mq)

O.M.I. 1.500 - 2.200,00 - 1.850



Agenzie 1.600,00 – 2.300,00 - 1.950,00
Valori Medi 1.550,00 – 2.250,00 – 1.900,00

In considerazione della base di flessione che ancora attraversa il mercato, dello stato di totale irregolarità urbanistica del bene, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la dotazione degli impianti, si assume prudenzialmente un valore di 450,00 €/mq. Pertanto si valuta come segue: Superficie commerciale convenzionale: mq. 35,00 x €. 450,00,00 = €. 15.750,00 complessivi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Lastrico solare Velletri (RM) - Via Ariana 49, piano 1	35,00 mq	450,00 €/mq	€ 15.750,00	100,00%	€ 15.750,00
				Valore di stima:	€ 15.750,00

LOTTO 3

Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Velletri (RM) - Via Ariana 49, piano T
Laboratorio sito al piano Terra riportato in catasto fabbricati al foglio 52 particella 1139 sub 504 categoria C/3 classe 1[^] mq. 112 superficie catastale mq. 145 R.C. €. 335.

Si specifica che per tali manufatti, a seguito di accesso agli atti prot. 67588 del 10/11/2025 non sono state rinvenute pratiche edilizie presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Velletri e che nei vari atti di trasferimento sono stati dichiarati realizzati antecedentemente al 1° Settembre 1967, non sono stati irrogati provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge 47/85 (si allega dichiarazione comunale del 21/11/2025 prot. 70522 ove non risultano pratiche edilizie in merito al bene in oggetto). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 1139, Sub. 504, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 1139, Qualità E.U.

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

Valore di stima del bene: € 34.800,00

METODO DI STIMA ADOTTATO: Il metodo di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

- 1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc;
- 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; nel caso sono da considerarsi buone;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevanti sia presso Agenzie Immobiliari in loco, (Tecnocasa, Toscano Immobiliare – Grimaldi) oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo:

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO SINTETICO: in base al parametro "metro quadrato" Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue. Quanto ai valori riferiti alle indagini di mercato, riportati in tabella, si precisa che sono stati desunti "in loco" e su riviste specializzate prendendo a campione proposte di compravendita, e non vendite effettive, e pertanto si è applicato, prima dell'inserimento uno sconto percentuale



pari al 10% per riduzione di offerta derivante da accordo tra le parti.

QUOTAZIONE PARAMETRICA

Comune di Velletri – Zona periferica

Min.€/mq - Max (€/mq) - Media (€/mq)

O.M.I. 1.500 – 2.200,00 – 1.850

Agenzie 1.600,00 – 2.300,00 - 1.950,00

Valori Medi 1.550,00 – 2.250,00 – 1.900,00

In considerazione della base di flessione che ancora attraversa il mercato, dello stato di totale irregolarità urbanistica del bene, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la dotazione degli impianti, si assume prudenzialmente un valore di 750,00 €/mq. Pertanto si valuta come segue: Superficie commerciale convenzionale: mq. 87,00 x €. 400,00,00 = €. 34.800,00 complessivi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Laboratorio Velletri (RM) - Via Ariana 49, piano T	87,00 mq	400,00 €/mq	€ 34.800,00	100,00%	€ 34.800,00
				Valore di stima:	€ 34.800,00

LOTTO 4

Bene N° 4 - Laboratorio artigianale ubicato a Velletri (RM) - Via Ariana 49, piano T

Laboratorio sito al piano Terra riportato in catasto fabbricati al foglio 52 particella 1139 sub 505 categoria C/3 classe 1^ mq. 180 superficie catastale mq. 212 R.C. €. 539,18.

Si specifica che per tali manufatti, a seguito di accesso agli atti prot. 67588 del 10/11/2025 non sono state rinvenute pratiche edilizie presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Velletri e che nei vari atti di trasferimento sono stati dichiarati realizzati antecedentemente al 1° Settembre 1967, non sono stati irrogati provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge 47/85 (si allega dichiarazione comunale del 21/11/2025 prot. 70522 ove non risultano pratiche edilizie in merito al bene in oggetto). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 1139, Sub. 505, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 1139, Qualità E.U.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (vedasi relazione integrativa del Custode Giudiziario)

Valore di stima del bene: € 50.880,00

METODO DI STIMA ADOTTATO: Il metodo di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

- 1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc;
- 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; nel caso sono da considerarsi buone;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevanti sia presso Agenzie Immobiliari in loco, (Tecnocasa, Toscano Immobiliare – Grimaldi) oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo:



DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO SINTETICO: in base al parametro "metro quadrato" Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue. Quanto ai valori riferiti alle indagini di mercato, riportati in tabella, si precisa che sono stati desunti "in loco" e su riviste specializzate prendendo a campione proposte di compravendita, e non vendite effettive, e pertanto si è applicato, prima dell'inserimento uno sconto percentuale pari al 10% per riduzione di offerta derivante da accordo tra le parti.

QUOTAZIONE PARAMETRICA

Comune di Velletri – Zona periferica

Min.€/mq - Max (€/mq) - Media (€/mq)

O.M.I. 1.500 – 2.200,00 – 1.850

Agenzie 1.600,00 – 2.300,00 - 1.950,00

Valori Medi 1.550,00 – 2.250,00 – 1.900,00

In considerazione della base di flessione che ancora attraversa il mercato, dello stato di totale irregolarità urbanistica del bene, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la dotazione degli impianti, si assume prudenzialmente un valore di 400,00 €/mq. Pertanto si valuta come segue: Superficie commerciale convenzionale: mq. 127,20 x €. 400,00 = €. 50.880,00 complessivi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Laboratorio artigianale Velletri (RM) - Via Ariana 49, piano T	127,20 mq	400,00 €/mq	€ 50.880,00	100,00%	€ 50.880,00
				Valore di stima:	€ 50.880,00

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.

Velletri, li 22/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Andreoli Federico



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Ariana 49, interno 4/A, piano 1

Abitazione piano primo riportata in catasto fabbricati al foglio 52 particella 1139 sub 515 categoria A/7 classe 3^a vani 3,5 superficie catastale mq. 77 escluse aree scoperte mq. 77 R.C. €. 352,48 con antistante ampliamento riportato in catasto al foglio 52 particella 1139 sub 507 di mq. 29 ed annesso lastrico solare di mq. 30. Si specifica che per tali manufatti, a seguito di accesso agli atti prot. 67588 del 10/11/2025 non sono state rinvenute pratiche edilizie presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Velletri e che nei vari atti di trasferimento sono stati dichiarati realizzati antecedentemente al 1° Settembre 1967, non sono stati irrogati provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge 47/85 (si allega dichiarazione comunale del 21/11/2025 prot. 70522 ove non risultano pratiche edilizie in merito al bene in oggetto) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 1139, Sub. 515, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 1139, Qualità E.U.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (vedasi relazione integrativa del Custode Giudiziario) 170/210 quota di diritto di proprietà

Destinazione urbanistica: In Base al P.R.G. del comune di Velletri gli immobili ricadono in ZONA "L"

Valore di stima del bene: € 84.000,00

LOTTO 2

Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Velletri (RM) - Via Ariana 49, piano 1

Trattasi di Lastrico Solare con ampliamento di volume abitativo riportato in catasto al foglio 52 particella 1139 sub 507 di mq. 29 abitativo di mq. 30 di lastrico solare. in ditta Si specifica che per tali manufatti, a seguito di accesso agli atti prot. 67588 del 10/11/2025 non sono state rinvenute pratiche edilizie presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Velletri e che nei vari atti di trasferimento sono stati dichiarati realizzati antecedentemente al 1° Settembre 1967, non sono stati irrogati provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge 47/85 (si allega dichiarazione comunale del 21/11/2025 prot. 70522 ove non risultano pratiche edilizie in merito al bene in oggetto) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 1139, Sub. 507, Categoria F5 al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 1139, Qualità E.U.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (vedasi relazione integrativa del Custode Giudiziario) 1398/12600 diritto di proprietà superficiaria e 170/210 quota di diritto di proprietà

Destinazione urbanistica: In Base al P.R.G. del comune di Velletri gli immobili ricadono in ZONA "L"

Valore di stima del bene: € 15.750,00

LOTTO 3

Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Velletri (RM) - Via Ariana 49, piano T

Laboratorio sito al piano Terra riportato in catasto fabbricati al foglio 52 particella 1139 sub 504 categoria C/3 classe 1^a mq. 112 superficie catastale mq. 145 R.C. €. 335,49. Si specifica che per tali manufatti, a seguito di accesso agli atti prot. 67588 del 10/11/2025 non sono state rinvenute pratiche edilizie presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Velletri e che nei vari atti di trasferimento sono stati dichiarati realizzati antecedentemente al 1° Settembre 1967, non sono stati irrogati provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge 47/85 (si allega dichiarazione comunale del 21/11/2025 prot. 70522 ove non risultano pratiche edilizie in merito al bene in oggetto)



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 1139, Sub. 504, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 1139, Qualità E.U.

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

Destinazione urbanistica: In Base al P.R.G. del comune di Velletri gli immobili ricadono in ZONA "L"

Valore di stima del bene: € 34.800,00

LOTTO 4

Bene N° 4 - Laboratorio artigianale ubicato a Velletri (RM) - Via Ariana 49, piano T

Laboratorio sito al piano Terra riportato in catasto fabbricati al foglio 52 particella 1139 sub 505 categoria C/3 classe 1[^] mq. 180 superficie catastale mq. 212 R.C. €. 539,18. Si specifica che per tali manufatti, a seguito di accesso agli atti prot. 67588 del 10/11/2025 non sono state rinvenute pratiche edilizie presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Velletri e che nei vari atti di trasferimento sono stati dichiarati realizzati antecedentemente al 1° Settembre 1967, non sono stati irrogati provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge 47/85 (si allega dichiarazione comunale del 21/11/2025 prot. 70522 ove non risultano pratiche edilizie in merito al bene in oggetto)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 1139, Sub. 505, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 1139, Qualità E.U.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (vedasi relazione integrativa del Custode Giudiziario)

Destinazione urbanistica: In Base al P.R.G. del comune di Velletri gli immobili ricadono in ZONA "L"

Valore di stima del bene: € 50.880,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 478/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Ariana 49, interno 4/A, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (vedasi relazione integrativa del Custode Giudiziario) 170/210 quota di diritto di proprietà
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 1139, Sub. 515, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 1139, Qualità E.U.	Superficie	112,00 mq
Stato conservativo:	Da quanto accertato nel corso dell'accesso effettuato sui luoghi in data 10/11/2025 unitamente al Custode Avv. Ebner e alla presenza dell'esecutata gli immobili sono in buono stato manutentivo		
Descrizione:	Abitazione piano primo riportata in catasto fabbricati al foglio 52 particella 1139 sub 515 categoria A/7 classe 3 ^a vani 3,5 superficie catastale mq. 77 escluse aree scoperte mq. 77 R.C. €. 352,48 in ditta a con antistante ampliamento riportato in catasto al foglio 52 particella 1139 sub 507 di mq. 29 ed annesso lastrico solare di mq. 30. Si specifica che per tali manufatti, a seguito di accesso agli atti prot. 67588 del 10/11/2025 non sono state rinvenute pratiche edilizie presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Velletri e che nei vari atti di trasferimento sono stati dichiarati realizzati antecedentemente al 1° Settembre 1967, non sono stati irrogati provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge 47/85 (si allega dichiarazione comunale del 21/11/2025 prot. 70522 ove non risultano pratiche edilizie in merito al bene in oggetto)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso l'immobile risulta occupato dell'esecutata con il figlio sig. *** omissis ***		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Ariana 49, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (vedasi relazione integrativa del Custode Giudiziario) 1398/12600 diritto di proprietà superficaria e 170/210 quota di diritto di proprietà



Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 1139, Sub. 507, Categoria F5 Identificato al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 1139, Qualità E.U.	Superficie	35,00 mq
Stato conservativo:	Da quanto accertato nel corso dell'accesso effettuato sui luoghi in data 10/11/2025 unitamente al Custode Avv. Ebner e alla presenza dell'esecutata gli immobili in parte sono in buono stato manutentivo		
Descrizione:	Laboratorio sito al piano Terra riportato in catasto fabbricati al foglio 52 particella 1139 sub 504 categoria C/3 classe 1^ mq. 112 superficie catastale mq. 145 R.C. €. 335,49. Si specifica che per tali manufatti, a seguito di accesso agli atti prot. 67588 del 10/11/2025 non sono state rinvenute pratiche edilizie presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Velletri e che nei vari atti di trasferimento sono stati dichiarati realizzati precedentemente al 1° Settembre 1967, non sono stati irrogati provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge 47/85 (si allega dichiarazione comunale del 21/11/2025 prot. 70522 ove non risultano pratiche edilizie in merito al bene in oggetto)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso l'immobile risulta occupato dell'esecutata con il figlio sig. *** omissis ***		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Laboratorio			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Ariana 49, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 1139, Sub. 504, Categoria C3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 1139, Qualità E.U.	Superficie	87,00 mq
Stato conservativo:	Da quanto accertato nel corso dell'accesso effettuato sui luoghi in data 10/11/2025 unitamente al Custode Avv. Ebner e alla presenza dell'esecutata gli immobili in parte sono ancora da definire.		
Descrizione:	Laboratorio sito al piano Terra riportato in catasto fabbricati al foglio 52 particella 1139 sub 504 categoria C/3 classe 1^ mq. 112 superficie catastale mq. 145 R.C. €. 335,49. Si specifica che per tali manufatti, a seguito di accesso agli atti prot. 67588 del 10/11/2025 non sono state rinvenute pratiche edilizie presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Velletri e che nei vari atti di trasferimento sono stati dichiarati realizzati precedentemente al 1° Settembre 1967, non sono stati irrogati provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge 47/85 (si allega dichiarazione comunale del 21/11/2025 prot. 70522 ove non risultano pratiche edilizie in merito al bene in oggetto)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso l'immobile risulta occupato dell'esecutata con il figlio sig. *** omissis ***		



LOTTO 4

Bene N° 4 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Ariana 49, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	(vedasi relazione integrativa del Custode Giudiziario)
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 1139, Sub. 505, Categoria C3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 1139, Qualità E.U.	Superficie	127,20 mq
Stato conservativo:	Da quanto accertato nel corso dell'accesso effettuato sui luoghi in data 10/11/2025 unitamente al Custode Avv. Ebner e alla presenza dell'esecutata gli immobili in parte sono ancora da definire.		
Descrizione:	Laboratorio sito al piano Terra riportato in catasto fabbricati al foglio 52 particella 1139 sub 505 categoria C/3 classe 1^ mq. 180 superficie catastale mq. 212 R.C. €. 539,18. Si specifica che per tali manufatti, a seguito di accesso agli atti prot. 67588 del 10/11/2025 non sono state rinvenute pratiche edilizie presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Velletri e che nei vari atti di trasferimento sono stati dichiarati realizzati antecedentemente al 1° Settembre 1967, non sono stati irrogati provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge 47/85 (si allega dichiarazione comunale del 21/11/2025 prot. 70522 ove non risultano pratiche edilizie in merito al bene in oggetto)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso l'immobile risulta occupato dall'esecutata con il figlio sig. *** omissis ***		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA ARIANA 49, INTERNO 4/A, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 29/06/2018
Reg. gen. 3043 - Reg. part. 470
Quota: 1/1
Importo: € 12.252,96
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.126,48
Rogante: Tribunale Civile Catania
Data: 15/05/2017
N° repertorio: 3043
N° raccolta: 470
Note:
per la quota di 17/21 del sub. 515
per la quota di 1/1 dei sub. 504 e 505
per la quota di 68/75 del sub. 507
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 13/05/2021
Reg. gen. 2681 - Reg. part. 365
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.132,45
Rogante: Giudice di pace di Bolzano
Data: 15/03/2021
N° repertorio: 185
Note:
per la quota di 170/210 del sub. 515
per la quota di 1/1 dei sub. 504 e 505
per la quota di 340/375 del sub. 507
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 29/06/2022
Reg. gen. 3622 - Reg. part. 565
Quota: 1/1
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.444,45



Rogante: Giudice di Pace Mantova
Data: 08/09/2021
N° repertorio: 1380
Note:
per la quota di 170/210 del sub. 515
per la quota di 1/1 dei sub. 504 e 505
per la quota di 340/375 del sub. 507

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Velletri il 21/11/2024
Reg. gen. 6325 - Reg. part. 4741
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note:

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A VELLETRI (RM) - VIA ARIANA 49, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 29/06/2018
Reg. gen. 3043 - Reg. part. 470
Quota: 1/1
Importo: € 12.252,96
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.126,48
Rogante: Tribunale Civile Catania
Data: 15/05/2017
N° repertorio: 3043
N° raccolta: 470
Note:
per la quota di 17/21 del sub. 515
per la quota di 1/1 dei sub. 504 e 505
per la quota di 68/75 del sub. 507
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 13/05/2021
Reg. gen. 2681 - Reg. part. 365
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.132,45



Rogante: Giudice di pace di Bolzano

Data: 15/03/2021

N° repertorio: 185

Note:

per la quota di 170/210 del sub. 515

per la quota di 1/1 dei sub. 504 e 505

per la quota di 340/375 del sub. 507

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 29/06/2022

Reg. gen. 3622 - Reg. part. 565

Quota: 1/1

Importo: € 8.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.444,45

Rogante: Giudice di Pace Mantova

Data: 08/09/2021

N° repertorio: 1380

Note:

per la quota di 170/210 del sub. 515

per la quota di 1/1 dei sub. 504 e 505

per la quota di 340/375 del sub. 507

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Velletri il 21/11/2024

Reg. gen. 6325 - Reg. part. 4741

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note:

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA ARIANA 49, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 29/06/2018

Reg. gen. 3043 - Reg. part. 470

Quota: 1/1

Importo: € 12.252,96

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Capitale: € 6.126,48
Rogante: Tribunale Civile Catania
Data: 15/05/2017
N° repertorio: 3043
N° raccolta: 470
Note:
per la quota di 17/21 del sub. 515
per la quota di 1/1 dei sub. 504 e 505
per la quota di 68/75 del sub. 507

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 13/05/2021
Reg. gen. 2681 - Reg. part. 365
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.132,45
Rogante: Giudice di pace di Bolzano
Data: 15/03/2021
N° repertorio: 185
Note:
per la quota di 170/210 del sub. 515
per la quota di 1/1 dei sub. 504 e 505
per la quota di 340/375 del sub. 507

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 29/06/2022
Reg. gen. 3622 - Reg. part. 565
Quota: 1/1
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.444,45
Rogante: Giudice di Pace Mantova
Data: 08/09/2021
N° repertorio: 1380
Note:
per la quota di 170/210 del sub. 515
per la quota di 1/1 dei sub. 504 e 505
per la quota di 340/375 del sub. 507

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Velletri il 21/11/2024
Reg. gen. 6325 - Reg. part. 4741
Quota: 1/1



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note:

•

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA ARIANA 49, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 29/06/2018
Reg. gen. 3043 - Reg. part. 470
Quota: 1/1
Importo: € 12.252,96
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.126,48
Rogante: Tribunale Civile Catania
Data: 15/05/2017
N° repertorio: 3043
N° raccolta: 470
Note:
per la quota di 17/21 del sub. 515
per la quota di 1/1 dei sub. 504 e 505
per la quota di 68/75 del sub. 507
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 13/05/2021
Reg. gen. 2681 - Reg. part. 365
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.132,45
Rogante: Giudice di pace di Bolzano
Data: 15/03/2021
N° repertorio: 185
Note:
per la quota di 170/210 del sub. 515
per la quota di 1/1 dei sub. 504 e 505
per la quota di 340/375 del sub. 507
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 29/06/2022
Reg. gen. 3622 - Reg. part. 565
Quota: 1/1



Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.444,45
Rogante: Giudice di Pace Mantova
Data: 08/09/2021
N° repertorio: 1380
Note:
per la quota di 170/210 del sub. 515
per la quota di 1/1 dei sub. 504 e 505
per la quota di 340/375 del sub. 507

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Velletri il 21/11/2024
Reg. gen. 6325 - Reg. part. 4741
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note:

