

INCARICO

All'udienza del 04/07/2024, il sottoscritto Geom. Viburno Daniele, con studio in Via Montagnano, 56 - 00041 - Albano Laziale (RM), email geometra.viburno@gmail.com, PEC daniele.viburno@geopec.it, Tel. 334 3481610 - 069385423, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Velletri (RM) - Via Eduardo de Filippo n.207, interno 1, piano Terra (Coord. Geografiche: 41,67769 12.78129)

DESCRIZIONE

Locale commerciale sito al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza in zona prettamente residenziale e nelle immediate vicinanze del centro Velletri, la Strada Statale Appia e la stazione ferroviaria distano circa 0.5km, l'immobile si trova in un ottimo stato di conservazione.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Velletri (RM) - Via Eduardo de Filippo n.207, interno 1, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione di cui all'articolo ex 567 del Codice di Procedura Civile risulta essere idonea e completa, così come indicato nella Relazione Preliminare dell'avvocato Elisabetta Candidi

TITOLARITÀ

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

- **FRANCESCO DI GIACOMO** - Proprietario (R) -
C.A.P. 00041 - ALBANO LAZIALE (RM)
VIA MONTAGNANO, 56 - 00041 - ALBANO LAZIALE (RM)
TEL. 334 3481610 - 069385423



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

- **FAVALE DONATELLA (Proprietà 1/1)**

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare confina
a Nord con Bene Comune non Censibile Subalterno 4
a Est con vano scala condominiale e Negozio interno n.2
a Sud con Bene Comune non Censibile Subalterno 4
a Ovest con distacco su Via Eduardo de Filippo, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	81,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	3,20 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/1995 al 27/01/2000	SAV s.r.l. con sede in Bologna, Prop.1/1	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 1081, Sub. 70, Zc. U Categoria C1 Cl.5, Cons. 480 Rendita € 19.152.000,00 Piano Terra
Dal 28/01/2000 al 20/09/2005	SAV S.R.L. con sede in Bologna, Prop.1/1	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 1081, Sub. 166, Zc. U Categoria C1 Cl.5, Cons. 81 Rendita € 1.669,14 Piano Terra
Dal 21/09/2005 al 07/11/2024	FAVALE Donatella##, nata a Velletri (RM) il 04/06/1954 CF	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 1081, Sub. 166, Zc. U



	VLDTL54H44L719H PROP.1/1	Categoria C1 Cl.5, Cons. 81 Superficie catastale 110 mq Rendita € 1.669,14 Piano Terra
--	--------------------------	--

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali in quanto in catasto l'immobile risulta essere intestato alla signora **PAVALE Donatella**, nata a Velletri (RM) il 04/06/1954 CF EVL DTL54H44L719H PROP.1/1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	1081	166	U	C1	5	81.00	110.00 mq	1669,14 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito al sopralluogo effettuato in data 07.10.2024 per la presa visione delle caratteristiche dell'immobile e dal confronto della planimetria depositata in banca dati catastale con lo stato reale dell'immobile è stata riscontrata difformità planimetrica, pertanto ho proceduto alla redazione e presentazione di variazione catastale DO.CFA per la modifica delle tramezzature interne.

Detta variazione catastale verrà allegata alla presente consulenza tecnica d'ufficio.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza di cui all'articolo 567 secondo comma del codice di procedura civile.

PATTI

Il signor **Paolo del Ferraro** coniuge della signora **PAVALE Donatella** esecutata in fase di sopralluogo ha dichiarato che non vi sono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO



L'immobile si trova in un ottimo stato di conservazione e manutenzione, risulta essere stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria recenti. Attualmente risulta essere adibito a Laboratorio di Oreficeria attività esercitata dal signor Paolo Del Ferraro.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ha in comune con le altre unità immobiliari censite sulla particella 1081 del foglio 67 esclusivamente il subalterno 4 e 6, ossia area di manovra comune e giardino comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: In calcestruzzo armato (non ispezionabili)

Esposizione: Nord-Ovest

Altezza interna utile: 3.20ml

Str. verticali: Calcestruzzo Armato

Solai: In Latero-Cemento

Copertura: In Latero-Cemento

Manto di copertura: Tegole in laterizio

Pareti esterne ed interne: Intonacate e tinteggiate internamente ed esternamente sono presenti rivestimenti in travertino

Pavimentazione interna: pavimentazione in buono stato manutentivo

Infissi esterni ed interni: Sono presenti vetrine blindate e serrande in metallo

Volte: Assenti

Scale: Assenti

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Presente Impianto elettrico, idrico, e di condizionamento.

Terreno esclusivo: Assente

Posto auto: Assente

Soffitta, cantina o simili: Assenti

Dotazioni condominiali : Area di manovra comune e parcheggio comune

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dalla signora **Donatella Favale** proprietaria dell'immobile pignorato e socia della **Società DELFE** unitamente al Sig. **Paolo Del Ferraro**



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Atti			
Dal 20/12/1989 a 20/09/2005	FUSIONE DI SOCIETA'			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	OTAIO VICO CARLO	20/12/1989	41337	6072
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		25/01/1990	392	266
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Dal 21/09/2005 al 30/12/2024	Decreto di Trasferimento di immobili		
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
ibunale di Bologna		21/09/2005	13973	744
Trascrizione				
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 13/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

[Redacted text]



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente consulenza tecnica d'ufficio nel vigente P.R.G. del Comune di Velletri risulta ricadere in Zona Omogenea B-3, normata dai seguenti articoli:

ART. 15.2 Sottozona B2

In tale sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- a) ordinaria e straordinaria manutenzione;
- b) ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione con possibilità anche di ampliamenti e sopraelevazioni nel rispetto dei parametri di zona;
- c) costruzione di nuovi edifici sempre in conformità ai parametri urbanistici di zona;
- d) ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana per ambiti territoriali significativi, che tenda a costituire nuovi tessuti urbanistico-edilizi.

Gli interventi di cui alla lettera d) saranno attuati mediante strumentazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica e/o privata, piani particolareggiati di esecuzione o piani di lottizzazione, redatti secondo la vigente normativa. 10

Qualora si predispongano piani di ristrutturazione urbanistica o riqualificazione urbana, questi dovranno tendere a realizzare compiuti isolati urbani, valorizzare gli spazi liberi e di vicinato come spazi a spiccato carattere urbano,

disciplinare la rete viaria e gli spazi per la sosta.

L'indice di fabbricabilità fondiario è di 3,00 mc/mq.

L'altezza massima è pari a quella dell'edificio più alto fra quelli costruiti nei lotti confinanti con medesima destinazione di PRG e comunque non potrà superare i m. 17,00.

Per gli interventi diretti, autorizzati mediante semplice concessione i distacchi dai confini debbono essere almeno di m. 5,00.

Fanno eccezione i distacchi sulle strade qualora gli edifici realizzati sui lotti confinanti risultino allineati in modo da non consentire di rispettare quanto previsto. In tal caso dovranno essere mantenuti gli allineamenti esistenti.

ART. 15.3 Sottozona B3

In tale sottozona si applicano le norme di cui all'art. 15.2 salvo quanto previsto per l'indice di fabbricabilità fondiaria che è di 2 mc/mq e per l'altezza massima che, pur condizionata dagli edifici circostanti come all'articolo citato, non potrà superare i m. 14,00.

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 risulta agibile.

Il fabbricato è stato costruito in seguito al rilascio della Concessione Edilizia n.396/93 del 22.11.1993, pratica edilizia 13400, per opere edilizie realizzate in difformità della precedente Concessione è stata presentata istanza di Sanatoria ai sensi dell'Articolo 36 del D.P.R. 380-2001 e s.m.i. per la quale è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n.67/2005 il 29.04.2005, pratica 328/02.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Sono state rilevate delle opere edilizie realizzate in assenza di autorizzazione edilizia ed in difformità del Permesso di Costruire in Sanatoria, sanabili con Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria con costo pari a 1500.00Euro per la prestazione professionale e 1000.00Euro per la sanzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 800,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.144,65

Risulta essere costituito il Condominio DE FILIPPO 11-33

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Velletri (RM) - Via Eduardo de Filippo n.207, interno 1, piano Terra
Locale commerciale sito al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza in zona prettamente



residenziale e nelle immediate vicinanze del centro Velletri, la Strada Statale Appia e la stazione ferroviaria distano circa 0.5km, l'immobile si trova in un ottimo stato di conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 166, Zc. U, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 154.000,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda

e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il metodo di stima che è stato utilizzato è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valori di mercato con beni ad esso similari, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.

La valutazione del valore venale e commerciale è stata fatta secondo la comune pratica professionale, con il criterio a metri quadrati di superficie lorda o commerciale, e non sulla superficie utile calpestabile, ragguagliata con i coefficienti di calcolo previsti dal DPR n.138/1998, tenendo conto che per la zona OMI - D1 - MICROZONA N.4 di Velletri sono disponibili le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia Delle Entrate. Il sottoscritto ha proceduto ad elaborare una verifica di stima confrontando il valore di mercato di immobili simili ed alla luce di quanto sopra si è ritenuto congruo un valore di 1400.00Euro per metro quadro.

In considerazione della sua destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare, per la base d'asta, il miglior prezzo di mercato.

Sono state rilevate delle opere edilizie realizzate in assenza di autorizzazione edilizia ed in difformità del Permesso di Costruire in Sanatoria, sanabili con Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria con costo pari a 1500.00Euro per la prestazione professionale e 1000.00Euro per la sanzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Velletri (RM) - Via Eduardo de Filippo n.207, interno 1, piano Terra	110,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 154.000,00	100,00%	€ 154.000,00
Valore di stima:					€ 154.000,00



Valore di stima: € 154.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Spese condominiali insolute	3000,00	€

Valore finale di stima: € 148.500,00

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

Il metodo di stima che è stato utilizzato è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valori di mercato con beni ad esso simili, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.

La valutazione del valore venale e commerciale è stata fatta secondo la comune pratica professionale, con il criterio a metri quadrati di superficie lorda o commerciale, e non sulla superficie utile calpestabile, ragguagliata con i coefficienti di calcolo previsti dal DPR n.138/1998, tenendo conto che per la zona OMI - D1 - MICROZONA N.4 di Velletri sono disponibili le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia Delle Entrate. Il sottoscritto ha proceduto ad elaborare una verifica di stima confrontando il valore di mercato di immobili simili ed alla luce di quanto sopra si è ritenuto congruo un valore di 1400.00Euro per metro quadro.

In considerazione della sua destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare, per la base d'asta, il miglior prezzo di mercato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che in fase di sopralluogo non sono state scattate foto interne all'immobile su espressa richiesta del signor **Luolo Del Ferraro**. In quanto nel locale commerciale viene svolta attività di laboratorio di oreficeria, pertanto sono presenti gioielli e beni preziosi in rispetto della privacy e della sicurezza.

La presente relazione tecnica d'ufficio è stata trasmessa alle parti tramite PEC in data 30.12.2024 e precisamente all'avvocato **Alberigo Panini** legale del creditore procedente - **alberigopanini@ordineavvocatiroma.org** e all'avvocato **Daniela Caponi** legale dell'esecutata **daniela.caponi@oavlegalmail.it**, alla data del 20.01.2025 non sono pervenute osservazioni.



Allego ricevute di trasmissione via PEC.

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

Albano Laziale, li 21/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Viburno Daniele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1. Verbale di accesso (Aggiornamento al 30/12/2024)
- ✓ N° 1 Foto - 2. Documentazione fotografica (Aggiornamento al 30/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 3. Istanza di accesso agli atti amministrativi al Comune di Velletri (Aggiornamento al 30/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 4. Trasmissione perizia alle parti (Aggiornamento al 30/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 5. Quotazioni Immobiliari OMI (Aggiornamento al 30/12/2024)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 30/12/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visure Ipotecarie (Aggiornamento al 30/12/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permessi di Costruire (Aggiornamento al 30/12/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - SCA Agibilità (Aggiornamento al 30/12/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato Grafico allegato al Permesso di Costruire (Aggiornamento al 30/12/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Velletri (RM) - Via Eduardo de Filippo n.207, interno 1, piano Terra

Locale commerciale sito al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza in zona prettamente residenziale e nelle immediate vicinanze del centro Velletri, la Strada Statale Appia e la stazione ferroviaria distano circa 0.5km, l'immobile si trova in un ottimo stato di conservazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 166, Zc. U, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della presente consulenza tecnica d'ufficio nel vigente P.R.G. del Comune di Velletri risulta ricadere in Zona Omogenea B-3, normata dai seguenti articoli: ART. 15.2 Sottozona B2 In tale sottozona sono ammessi i seguenti interventi: a) ordinaria e straordinaria manutenzione; b) ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione con possibilità anche di ampliamenti e sopraelevazioni nel rispetto dei parametri di zona; c) costruzione di nuovi edifici sempre in conformità ai parametri urbanistici di zona; d) ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana per ambiti territoriali significativi, che tenda a costituire nuovi tessuti urbanistico-edilizi. Gli interventi di cui alla lettera d) saranno attuati mediante strumentazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica e/o privata, piani particolareggiati di esecuzione o piani di lottizzazione, redatti secondo la vigente normativa. 10 Qualora si predispongano piani di ristrutturazione urbanistica o riqualificazione urbana, questi dovranno tendere a realizzare compiuti isolati urbani, valorizzare gli spazi liberi e di vicinato come spazi a spiccato carattere urbano, disciplinare la rete viaria e gli spazi per la sosta. L'indice di fabbricabilità fondiario è di 3,00 mc/mq. L'altezza massima è pari a quella dell'edificio più alto fra quelli costruiti nei lotti confinanti con medesima destinazione di PRG e comunque non potrà superare i m. 17,00. Per gli interventi diretti, autorizzati mediante semplice concessione i distacchi dai confini debbono essere almeno di m. 5,00. Fanno eccezione i distacchi sulle strade qualora gli edifici realizzati sui lotti confinanti risultino allineati in modo da non consentire di rispettare quanto previsto. In tal caso dovranno essere mantenuti gli allineamenti esistenti. ART. 15.3 Sottozona B3 In tale sottozona si applicano le norme di cui all'art. 15.2 salvo quanto previsto per l'indice di fabbricabilità fondiaria che è di 2 mc/mq e per l'altezza massima che, pur condizionata dagli edifici circostanti come all'articolo citato, non potrà superare i m. 14,00.

Prezzo base d'asta: € 148.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 237/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 148.500,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Eduardo de Filippo n.207, interno 1, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 166, Zc. U, Categoria C1	Superficie	110,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in un ottimo stato di conservazione e manutenzione, risulta essere stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria recenti. Attualmente risulta essere adibito a Laboratorio di Oreficeria attività esercitata dal signor Paolo Del Ferraro.		
Descrizione:	Locale commerciale sito al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza in zona prettamente residenziale e nelle immediate vicinanze del centro Velletri, la Strada Statale Appia e la stazione ferroviaria distano circa 0.5km, l'immobile si trova in un ottimo stato di conservazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dalla signora Donatella Favale proprietaria dell'immobile pignorato e socia della Società DELFE unitamente al Sig. Paolo Del Ferraro		

