
TRIBUNALE DI VELLETRI

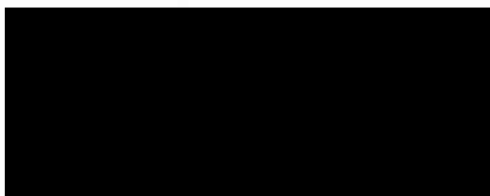
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Evangelisti Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare
152/2024 del R.G.E. – **STIMA VALORE DEL DIRITTO DI NUDA PROPRIETA'**

promossa da

Luzzati POP NPLS 2021 SRL
Codice fiscale: 11912920961
Corso Vittorio Emanuele 24/28
20100 - Milano (MI)

contro



INVIO RELAZIONE ALLE PARTI

➤ Inviata alla parte creditrice procedente a mezzo pec del 04/01/2026

➤ Inviata alla parte esecutata a mezzo pec del 04/01/2026

➤ **UDIENZA del 05 marzo 2026**



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 152/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 189.276,00	13



INCARICO

In data 14/05/2024, il sottoscritto Arch. Evangelisti Giancarlo, con studio in Via del Comune, 68 - 00049 - Velletri (RM), email giancarloevangelisti@tiscali.it, PEC g.evangelisti@pec.archrm.it, Tel. 3356523376, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/05/2024 ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito.

Successivamente il G. E., con provvedimento del 11 dicembre 2025, ha onerato lo scrivente esperto stimatore di procedere, entro il termine di giorni 30, alla valutazione e stima del diritto di nuda proprietà del bene pignorato.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Contrada Comune Ovest n. 98

DESCRIZIONE

Trattasi di villino unifamiliare, sito in Velletri (RM), con accesso pedonale e carrabile da Via Contrada Comune Ovest n. 98 (in catasto senza numero civico), costituito da due piani in elevazione, piano terra o seminterrato e piano primo o rialzato, e precisamente;

- piano terra composto: da veranda, soggiorno con scala di collegamento al piano superiore, cucina, disimpegno, bagno, stanza e cantina suddivisa in due ambienti;
- piano primo composto: da soggiorno, cucina, tre stanze, disimpegno, due bagni, terrazzo e balcone con una scala esterna che consente l'accesso a detto piano;

Il fabbricato è circondato da un terreno sistemato a giardino con varie essenze arboree sul quale sono stati realizzati: il viale di accesso all'immobile e un manufatto (abusivo) adibito a magazzino legnaia.

Questo terreno, riportato in catasto terreni al foglio n. 39 p.lla n. 521, p.lla n. 522, p.lla n. 523, p.lla n. 1456, p.lla n. 1457 e p.lla n. 1458, poiché non è stato incluso nell'atto di pignoramento non sarà oggetto della stima e non potrà essere oggetto di trasferimento. Ne consegue quindi, che il fabbricato risulterà privo di un accesso diretto.

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

Il sottoscritto, tramite Racc. R.R., ha formalmente comunicato alla parte che il giorno 12 giugno 2024 alle ore 16,00 avrebbe eseguito, unitamente al custode Giudiziario, l'accesso presso l'immobile oggetto della procedura.

Il giorno ed ora stabilita si è proceduto alla visita dell'immobile.

Il dettaglio delle operazioni peritali è riportato nel verbale di accesso firmato per conferma dai presenti ed allegato al presente elaborato.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene:



Via di Contrada Comune Ovest

00049 - Velletri (RM)

I dati relativi alla titolarità ed al regime legale dei beni sono stati desunti:

- dalla certificazione presente in atti;
- dalla relazione preliminare e dai titoli di proprietà, giusto rogito rep. n. 10507/3497 del 5 giugno 1987 del Notaio Pierpaolo Siniscalchi di Velletri;
- dalla Domanda Giudiziale n. 2430 del 24/09/2020, derivante dalla revoca Atti Soggetti a Trascrizione, emesso dal Tribunale di Velletri del 30/07/2020 rep. n. 1315;
- dalla annotazione a trascrizione n. 544 del 10/08/2021, derivante da Inefficacia Parziale a margine della Trascrizione n. 144 del 21/01/2019, emesso dal Tribunale di Velletri del 02/03/2021 rep. n. 708;

CONFINI

Il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva confina con: distacco verso diramazione Via Contrada Comune Ovest, particella n. 1264, particella n. 1351, particella n. 1346, salvi se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,50 mq	131,60 mq	1	131,60 mq	2,95 m	terra
Abitazione	102,00 mq	131,60 mq	1	131,60 mq	2,90 m	primo
Cantina	57,00 mq	66,00 mq	0,20	13,20 mq	2,10 m	terra
Veranda	34,00 mq	38,00 mq	0,30	11,40 mq	2,90 m	terra
Veranda	18,40 mq	21,00 mq	0,45	9,45 mq	2,90 m	primo
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	primo
Terrazza	60,00 mq	60,00 mq	0,15	9,00 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				307,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				307,75 mq		

I beni non sono divisibili in natura.

I coefficienti di cui sopra sono stati determinati sulla scorta dei riferimenti standard del Manuale per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pubblicato dall'Agenzia del Territorio, e del D.P.R. n. 138/1998 del 23/03/1998.

In sede di sopralluogo è stato constatato che non c'è corrispondenza tra quanto assentito e lo stato dei luoghi, infatti l'immobile innanzi descritto risulta difforme dal grafico approvato.



Le difformità rilevate consistono:

- il piano seminterrato è stato trasformato, con cambio della destinazione, da garage - rimessa attrezzi agricoli ad uso residenziale; la scala interna di collegamento con il piano superiore è stata spostata rispetto al progetto; il portico è stato ampliato e trasformato in una veranda; sul lato nord è stato realizzato un ampliamento con destinazione cantina.
- il piano primo rialzato è stato realizzato con una diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto al progetto approvato e costruito un balcone con una scala esterna di accesso a detto piano.

Le opere interne, anche se non assentite, potranno essere sanate presentando apposita istanza al comune di Velletri ai sensi della vigente normativa (DPR n. 380 del 06/06/2001); mentre l'ampliamento realizzato al piano terra destinato a rimessa attrezzi, pur non rispettando le norme di PRG, probabilmente, qualora sussistano i presupposti di legge, potrà essere sanato ai sensi della legge n. 105/2024, e/o successive modifiche ed integrazioni.

Quanto sopra riferito meglio si evince dalle planimetrie di rilievo che si allegano.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/06/1993 al 17/01/2019		Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1746 Categoria A7 Cl.3ª, Cons. 12 vani Superficie catastale 333 mq Rendita € 1.208,51 Piano T e 1°
Dal 17/01/2019 al 22/05/2024		Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1746 Categoria A7 Cl.3ª, Cons. 12 vani Superficie catastale 333 mq Rendita € 1.208,51

Quanto sopra riferito si evince dalla visura storica catastale che si allega.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Fog.	Part.	Sub.	Zona cens.	Categ.	Clas	Consist.	Super catast	Rendita	Pia no	Graf.
	39	1746			A7	3ª	12,00 vani	333 mq	1208,51 €	T-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		Graf
39	1746				Ente Urbano		0 2 38				

Corrispondenza catastale



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Il fabbricato insiste su un terreno riportato in catasto terreni al foglio n. 39 p.lla n 1746.

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

Come riferito dai proprietari per il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva non è stato costituito condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione rilevata in sede di accesso e dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Velletri, l'immobile non risulta gravato da servitù, livelli e/o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è ubicato in una località periferica del territorio comunale di Velletri, in una zona caratterizzata da insediamenti agricolo-residenziali sprovvista dei principali servizi ed infrastrutture.

Dal punto di vista architettonico il fabbricato presenta un aspetto sobrio tipico dei luoghi.

Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, non sono stati riscontrati vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie.

Lo stato d'uso e di conservazione è da ritenersi buono.

Fondazioni: non ispezionate;

Esposizione: il fabbricato risulta esposto con i prospetti principali in direzione ovest;

Altezza utile interna: ml 2,90;

Strutture verticali: miste in muratura e c.a.;

Solai: in latero cemento;

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate;

Copertura: tetto in latero cemento con manto di tegole;

Le rifiniture si riassumono come appresso:

- pavimenti: piastrelle in ceramica nella cucina e nei bagni;
- rivestimenti in ceramica nei bagni e nella cucina;
- infissi: al piano terra in alluminio con doppi vetri e al piano primo in legno ad uno o due battenti, completi di vetri, ferramenta di chiusura, persiane in legno e inferriate;
- bussole in legno complete di ferramenta;
- pareti e soffitti intonacate e tinteggiate;
- apparecchi igienico sanitari in vetrochina completi di rubinetterie d'acciaio;

Impianti:

- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto termico: del tipo autonomo formato da: tubazioni, elementi radianti e caldaia biomassa;



- impianto idrico allacciato all'acquedotto comunale;
- impianto smaltimento acque reflue, come dichiarato dalla parte, risulta allacciato alla fossa Imhoff e sistema di smaltimento per subirrigazione;

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

Il terreno circostante è recintato con muri e rete metallica, quello non occupato dal fabbricato è sistemato a giardino con messa a dimora varie essenze arboree e piante ornamentali, sullo stesso è stato realizzato un manufatto abusivo in muratura adibito a deposito/legnaia.

Come sopra evidenziato, per completezza, si torna a precisare che il compendio immobiliare è costituito oltre che dal fabbricato anche dal terreno, riportato in catasto al foglio n. 39 p.lla n. 521, p.lla n. 522, p.lla n. 523, p.lla n. 1456, p.lla n. 1457 e p.lla n. 1458, sul quale, tra l'altro, è stato realizzato il viale di accesso. Poiché questo terreno non è stato incluso nell'atto di pignoramento non sarà oggetto della stima e non potrà essere oggetto di trasferimento. Ne consegue quindi, che il fabbricato risulterà privo di un accesso diretto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riscontrato in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta occupata dai proprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1987 al 17/01/2019		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pierpaolo Sini- scalchi	05/06/1987	10507	3497
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	22/06/1987	2842	1665
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/01/2019		donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Pennazzi Catalani	17/01/2019	72393	25475
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	21/01/2019	198	144
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Velletri il 22/04/2024

Reg. gen. 2180 - Reg. part. 1639

A favore di Luzzati POP NPLS 2021 SRL,

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

In seguito ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Velletri, l'area su cui insiste il fabbricato è destinata dal vigente PRG a Zona "L Recupero Urbanistico", inoltre risulta:

- vincolata ai sensi dell'art. 134 lett. a) del D. Leg.vo n. 42 del 22/01/2004 e sottoposta alla normativa del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.);
- vincolo sismico ai sensi delle D.G.R. Lazio n. 387/2009 e n. 835/2009;

Dal confronto dei dati urbanistici sopra riportati con lo stato dei luoghi emerge che la potenzialità edificatoria dell'area risulta esaurita, in quanto assorbita dai volumi esistenti. Alla luce di quanto sopra riferito sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di restauro conservativo dei volumi esistenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Al fine di verificare ed accertare la regolarità edilizia del fabbricato lo scrivente ha effettuato richiesta di Accesso agli Atti al Comune di Velletri con nota prot. n. 30228 del 24/05/2024.

Presso l'ufficio tecnico comunale ha preso visione del fascicolo edilizio (pratica edilizia n. 6677) ver-tente l'immobile oggetto della procedura e da questo esame è emerso che il fabbricato è stato realiz-zato sulla scorta della Concessione Edilizia n° 19683 del 18/03/1982 e successiva Concessione Edi-lizia in Variante in corso d'opera a Sanatoria n. 20782 del 01/06/1987.

Dagli atti dei sopracitati fascicoli edilizi è risultato:

- che l'allora proprietaria, dante causa dell'attuale proprietaria, con comunicazione prot. n. 13222 del 23/04/1981, ha richiesto la Concessione Edilizia per la costruzione di un fabbricato in località c/da Comune sul terreno riportato in catasto al foglio n. 39 p.lle n. 521, 522 e 523.

Dal fascicolo edilizio è stata estratta:

- copia della Concessione edilizia n. 19683 del 18/03/1982;
- copia della nota prot. n. 18923 del 10/06/1985 con la quale sono tati trasmessi nuovi grafici pro-gettuali;
- copia Concessione Edilizia in Variante in corso d'opera a Sanatoria n. 20782 del 01/06/1987;



- copia del grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia in Variante in corso d'opera a Sanatoria n. 20782 del 01/06/1987, esaminato dalla C.E.C. in data 24/06/1985;
- copia della nota della Regione Lazio, Assessorato Tutela Ambientale, prot. n. 7907 assunta al protocollo comunale al n. 9820 del 16/03/1987 relativa al parere favorevole ai sensi dell'art. 32 della legge 28/02/1985 n. 47;
- copia del grafico allegato alla sopracitata nota regionale;

Dall'esame della documentazione presente agli atti non è stato rinvenuto il certificato di collaudo delle opere strutturali, il certificato di agibilità e l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue.

Lo stato dei luoghi è risultato difforme dai grafici di progetto assentiti, poiché:

- il piano seminterrato è stato trasformato da garage - rimessa attrezzi agricoli ad uso residenziale, la scala interna di collegamento con il piano superiore è stata spostata rispetto al progetto, il portico è stato ampliato e trasformato in una veranda e sul lato nord è stato realizzato un ampliamento con destinazione cantina;
 - il piano primo o rialzato è stato realizzato con una diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto al progetto approvato e costruito un balcone con una scala esterna di accesso a detto piano.
- Anche se non oggetto della stima, si evidenzia che il manufatto adibito a magazzino-legnaia, realizzato sul terreno circostante il fabbricato, non è stato assentito e quindi è da ritenersi abusivo e non sanabile.

Quanto sopra riferito meglio si evince dalla documentazione fotografica e dalle planimetrie di rilievo che si allegano.

Le opere interne non assentite, potranno essere sanate presentando apposita istanza al comune di Velletri ai sensi della vigente normativa (DPR n. 380 del 06/06/2001); mentre l'ampliamento realizzato al piano terra destinato a rimessa attrezzi, pur non rispettando le norme di PRG, probabilmente, qualora sussistano i presupposti di legge, potrà essere sanato ai sensi della legge n. 105/2024 e successive modifiche.

Lo scrivente, anche sulla scorta di precedenti esperienze professionali, ha determinato forfettariamente in circa € 65.000,00 i costi da sostenere per demolire e/o sanare le opere abusive e la rimessa in pristino dello stato assentito e comprese le spese tecniche occorrenti per richiedere la sanatoria delle opere sanabili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito al certificato energetico dell'immobile si precisa che in sede di sopralluogo lo scrivente ha constatato che la caldaia era sprovvista del libretto di manutenzione pertanto, alla luce delle



disposizioni del Giudice e delle vigenti normative, l'attestato delle prestazioni energetiche (APE) dovrà essere predisposto in sede di decreto di trasferimento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

STIMA

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

- Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Contrada Comune Ovest n. 98

Trattasi di villino unifamiliare, sito in Velletri (RM), con accesso pedonale e carrabile da Via Contrada Comune Ovest n. 98 (in catasto senza numero civico), costituito da due piani in elevazione, piano terra o seminterrato e piano primo o rialzato, e precisamente:

- piano terra composto: da veranda, soggiorno con scala di collegamento al piano superiore, cucina, disimpegno, bagno, stanza e cantina suddivisa in due ambienti;
- piano primo composto: da soggiorno, cucina, tre stanze, disimpegno, due bagni, terrazzo e balcone con una scala esterna che consente l'accesso a detto piano;

Il fabbricato insiste su un terreno sistemato a giardino con varie essenze arboree sul quale sono stati realizzati: il viale di accesso all'immobile e un manufatto (abusivo) adibito a magazzino legnaia. Questo terreno, riportato in catasto terreni al foglio n. 39 p.lla n. 521, p.lla n. 522, p.lla n. 523, p.lla n. 1456, p.lla n. 1457 e p.lla n. 1458, poiché non è stato incluso nell'atto di pignoramento non sarà oggetto della stima e non potrà essere oggetto di trasferimento. Ne consegue quindi, che non sarà possibile accedere nel fabbricato poiché risulterà privo di un accesso diretto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1746, Categoria A7 e al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 1746 Qualità: Ente Urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

In ottemperanza a quanto disposto dal G.E. e fermo restando quanto di già riferito e determinato con la perizia di stima, redatta in data 06/08/2024, ha calcolato il valore del diritto di nuda proprietà dell'immobile pignorato come appresso:

Premesso che il valore del diritto di nuda proprietà si calcola, sottraendo al valore di mercato della piena proprietà il valore dell'usufrutto (valutato usando apposite tabelle ministeriali basate sull'età dell'usufruttuario);

Visto il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 27/12/2024, pubblicato sulla G.U. Serie Gen. N. 305 del 31/12/2024, con il quale sono stati aggiornati coefficienti per il calcolo dell'usufrutto in vigore dal 1° gennaio 2025;

Considerato:

che l'usufruttuaria è nata a Velletri il 24/10/1940, quindi ad oggi l'età è di anni 85 compiuti;



che dalle tabelle ministeriali il coefficiente da applicare per determinare il valore del diritto di usufrutto è pari 8 (classe di età 83-86 anni), a cui corrisponde: un valore dell'usufrutto pari al 20% e un valore del diritto di nuda proprietà pari all' 80%;

che il valore di stima dell'immobile periziato in data 06/08/2024, era stato fissato in **€ 236.595,00**;

Il valore del diritto di nuda proprietà resta individuato come appresso:

$€ 236.595,00 \times 80\% = \mathbf{€ 189.276,00}$

Valore finale del diritto di nuda proprietà di stima: € 189.276,00

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 05/01/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

Atto di provenienza - atto notaio Siniscalchi del 05/06/01987

Atto di provenienza - atto notaio Pennazzi Catalani del 17/01/2019

Visure e schede catastali - visura storica

Estratti di mappa - estratto catastale

Planimetrie catastali - planimetria villino

Concessione edilizia - concessione edilizia n. 19683 del 18/03/1982

Concessione edilizia - concessione edilizia variante a sanatoria n. 20782 del 01/06/1987

Tavola del progetto - grafico allegato alla Concessione Edilizia variante in sanatoria n. 20782 del 01/06/1987

Altri allegati - Nota Assessorato Regione Lazio n. 7907 del 06/02/1987

Altri allegati - grafico allegato alla nota della Regione Lazio n. 7097 del 06/02/19872 del 01/06/1987

Foto - documentazione fotografica

Altri allegati - tav 1 ortofoto

Altri allegati - tav 2 GIS- Catasto

Altri allegati - Tav 3 estratto di mappa catastale foglio 39 p.lla 1476

Altri allegati - tav 4 stralcio PRG

Altri allegati - tav 05 planimetria catastale

Altri allegati - tav 06 pianta piano terra confronto assentito e rilevato

Altri allegati - tav 06 bis pianta piano terra individuazione difformità

Altri allegati - Tav 07 pianta piano primo confronto assentito e rilevato

Altri allegati - tav 07 bis pianta piano primo individuazione difformità



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Contrada Comune Ovest 98

Trattasi di villino unifamiliare, sito in Velletri (RM), con accesso pedonale e carrabile da Via Contrada Comune Ovest n. 98 (in catasto senza numero civico), costituito da due piani in elevazione, piano terra seminterrato per due lati e piano primo o rialzato, e precisamente;

- piano terra composto: da veranda, soggiorno con scala di collegamento al piano superiore, cucina, disimpegno, bagno, stanza e cantina suddivisa in due ambienti;
- piano primo composto: da soggiorno, cucina, tre stanze, disimpegno, due bagni, terrazzo e balcone con una scala esterna che consente l'accesso a detto piano;

Il fabbricato è circondato da un terreno sistemato a giardino con varie essenze arboree sul quale sono stati realizzati: il viale di accesso all'immobile e un manufatto (abusivo) adibito a magazzino legnaia.

Questo terreno, riportato in catasto terreni al foglio n. 39 p.lla n. 521, p.lla n. 522, p.lla n. 523, p.lla n. 1456, p.lla n. 1457 e p.lla n. 1458, poiché non è stato incluso nell'atto di pignoramento non sarà oggetto della stima e non potrà essere oggetto di trasferimento. Ne consegue quindi, che il fabbricato risulterà privo di un accesso diretto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1746, Categoria A7 e al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 1746, Qualità Ente Urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica:

In seguito ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Velletri, l'area su cui insiste il fabbricato è destinata dal vigente PRG a Zona "L Recupero Urbanistico", inoltre risulta:

- vincolata ai sensi dell'art. 134 lett. a) del D. leg.vo n. 42 del 22/01/2004 e sottoposta alla normativa del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.);
- vincolo sismico ai sensi delle D.G.R. Lazio n. 387/2009 e n. 835/2009;

Dal confronto dei dati urbanistici sopra riportati con lo stato dei luoghi emerge che la potenzialità edificatoria dell'area risulta esaurita in quanto assorbita dai volumi esistenti. Alla luce di quanto sopra riferito sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di restauro conservativo dei volumi esistenti.

Valore diritto di nuda proprietà a base d'asta: € 189.276,00



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 152/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 189.276,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Contrada Comune Ovest		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
	Diritti di nuda proprietà		1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1746, Categoria A7	Superficie	307,75 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione e di manutenzione del compendio immobiliare, come si evince dall'allegata documentazione fotografica, è da ritenersi buono.		
Descrizione:	Trattasi di villino unifamiliare, sito in Velletri (RM), con accesso pedonale e carrabile da Via Contrada Comune Ovest n. 98 (in catasto senza numero civico), costituito da due piani in elevazione, piano terra o seminterrato e piano primo o rialzato, e precisamente; - piano terra composto: da veranda, soggiorno con scala di collegamento al piano superiore, cucina, disimpegno, bagno, stanza e cantina suddivisa in due ambienti; - piano primo composto: da soggiorno, cucina, tre stanze, disimpegno, due bagni, terrazzo e balcone con una scala esterna che consente l'accesso a detto piano; Il fabbricato è circondato da un terreno sistemato a giardino con varie essenze arboree sul quale sono stati realizzati: il viale di accesso all'immobile e un manufatto (abusivo) adibito a magazzino legnaia. Questo terreno, riportato in catasto terreni al foglio n. 39 p.lla n. 521, p.lla n. 522, p.lla n. 523, p.lla n. 1456, p.lla n. 1457 e p.lla n. 1458, poiché non è stato incluso nell'atto di pignoramento non sarà oggetto della stima e non potrà essere oggetto di trasferimento. Ne consegue quindi, che il fabbricato risulterà privo di un accesso diretto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Come riscontrato in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta occupata dall'usufruttuaria e dal figlio convivente.		

