

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Centorrino Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 195/2024 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 Panoramica, 28-30 , piano S1-T	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via Panoramica, 30 , piano S1.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Panoramica, 28-30 , piano S1-T	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via Panoramica, 30 , piano S1.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Panoramica, 28-30 , piano S1-T	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via Panoramica, 30 , piano S1.....	6
Confini	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Panoramica, 28-30 , piano S1-T	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via Panoramica, 30 , piano S1.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Panoramica, 28-30 , piano S1-T	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via Panoramica, 30 , piano S1.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Panoramica, 28-30 , piano S1-T	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via Panoramica, 30 , piano S1.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Panoramica, 28-30 , piano S1-T	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via Panoramica, 30 , piano S1.....	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Panoramica, 28-30 , piano S1-T	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via Panoramica, 30 , piano S1.....	10
Patti	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Panoramica, 28-30 , piano S1-T	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via Panoramica, 30 , piano S1.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Panoramica, 28-30 , piano S1-T	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via Panoramica, 30 , piano S1.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Panoramica, 28-30 , piano S1-T	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via Panoramica, 30 , piano S1.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Panoramica, 28-30 , piano S1-T	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via Panoramica, 30 , piano S1.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Panoramica, 28-30 , piano S1-T	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via Panoramica, 30 , piano S1.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Panoramica, 28-30 , piano S1-T	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via Panoramica, 30 , piano S1.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Panoramica, 28-30 , piano S1-T	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via Panoramica, 30 , piano S1.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Panoramica, 28-30 , piano S1-T	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via Panoramica, 30 , piano S1.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Panoramica, 28-30 , piano S1-T	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via Panoramica, 30 , piano S1.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Panoramica, 28-30 , piano S1-T	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via Panoramica, 30 , piano S1.....	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Panoramica, 28-30 , piano S1-T	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via Panoramica, 30 , piano S1.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riserve e particolarità da segnalare	18
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 195/2024 del R.G.E.....	21





Firmato Da: CENTORRINO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7374332f66a77a1c1644a533d77b4f



In data 25/07/2024, il sottoscritto Ing. Centorrino Antonio, con studio in Corso della Repubblica, 43 - 00049 - Velletri (RM), email ing.antoniocentorrino@gmail.com, PEC a.centorrino@pec.ording.roma.it, Tel. 342 0062556, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Panoramica, 28-30 , piano S1-T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via Panoramica, 30 , piano S1

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 28-30 , PIANO S1-T**

Trattasi di immobile ad uso abitativo composto da piano seminterrato e terreno. Lo stesso è sito in Velletri, Via della Panoramica 28-30. risulta essere provvisto di tre accessi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 30 , PIANO S1

Trattasi di locale autorimessa di circa 21 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Panoramica, 28-30 , piano S1-T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via Panoramica, 30 , piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 28-30 , PIANO S1-T

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 30 , PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 28-30 , PIANO S1-T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 30 , PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 28-30 , PIANO S1-T

Fabbricato da cielo a terra ad uso abitazione posto su due livelli ai piani interrati e terrano, confinante con strada, particelle 307, 1151, 505, 314, 503, 329 dello stesso foglio, salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 30 , PIANO S1

Fabbricato da cielo a terra ad uso abitazione posto su due livelli ai piani interrati e terreno, confinante con strada, particelle 307, 1151, 505, 314, 503, 329 dello stesso foglio, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 28-30 , PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	84,12 mq	97,57 mq	1	97,57 mq	2,40 m	Seminterrato
Balcone scoperto	6,20 mq	7,50 mq	0,25	1,88 mq	0,00 m	Terra
Terreno	4400,00 mq	4400,00 mq	0,018	79,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				275,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				275,65 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 30 , PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,70 mq	24,00 mq	0,5	12,00 mq	2,40 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 28-30 , PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/2001 al 22/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 308, Sub. 501 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10 vani Rendita € 852,15 Piano S-1-T-1 Graffato 502
Dal 03/12/2002 al 14/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 308, Sub. 504 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10, vani Rendita € 852,15 Piano S-1-T-1 Graffato 502
Dal 14/11/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 308, Sub. 504 Categoria A7 Cl.5, Cons. 10,5 vani Rendita € 1.464,16 Piano S-1-T-1 Graffato 502
Dal 09/11/2015 al 17/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 308, Sub. 502 Categoria A7 Cl.5, Cons. 10,5 vani Superficie catastale 301 mq Rendita € 1.464,16 Piano S-1-T-1 Graffato 504
Dal 22/10/2022 al 03/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 308, Sub. 501 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10 vani Rendita € 852,15 Piano S-1-T-1 Graffato 502

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 30 , PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/2001 al 22/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 308, Sub. 503 Categoria C6 Cl.1, Cons. 21mq Rendita € 39,04 Piano S-1
Dal 22/10/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 308, Sub. 503 Categoria C6 Cl.1, Cons. 21mq Rendita € 39,04 Piano S-1
Dal 09/11/2015 al 17/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 308, Sub. 503

	Categoria C6 Cl.1, Cons. 21mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 39,04 Piano S-1
--	------------------------------------------------------------------------------------------------

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 28-30 , PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	308	502		A7	5	10,5 vani	301 mq	1464,16 €	S1-T	504

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al piano seminterrato risultano essere presenti delle lievi difformità tra lo stato dei luoghi e quanto in atti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 30 , PIANO S1											
-----------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	308	503		C6	1	21mq	25 mq	39,04 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 28-30 , PIANO S1-T

Si precisa che l'immobile risulta essere carente di licenza o titolo edilizio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 30 , PIANO S1

Si precisa che l'immobile risulta essere carente di licenza o titolo edilizio.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 28-30 , PIANO S1-T

Non ci sono patti in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 30 , PIANO S1

Non ci sono patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 28-30 , PIANO S1-T

L'immobile si presenta in buono stato conservativo nella sua totalità, fatta eccezione per alcune stanze poste nel piano seminterrato, nelle quali si è presa visione di alcuni fenomeni legati ad un lieve stato di umidità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 30 , PIANO S1

Il garage si trova in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 28-30 , PIANO S1-T

Non sono presenti parti comuni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 30 , PIANO S1

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 28-30 , PIANO S1-T

L'immobile risulta essere privo di servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 30 , PIANO S1

L'immobile risulta essere privo di servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 28-30 , PIANO S1-T

Le fondazioni dell'immobile non risultano essere ispezionabili. L'immobile presenta un'altezza intera utile pari ad h 2.70. La stratigrafia dell'immobile non risulta essere ispezionabile, bensì, vista la tipologia e l'epoca di realizzazione dell'immobile, si può presumere che lo stesso risulti essere del tipo in muratura portante. I solai non risultano essere ispezionabili, gli stessi risultano essere presumibilmente del tipo misto in laterizio. La copertura risulta essere del tipo in legno a falde spioventi. L'immobile in oggetto risulta essere in buono stato conservativo, con finiture esterne in intonaco tinteggiato rosso pompeiano.

All'interno delle abitazioni si accede tramite una rampa di scalini che permette di accedere al piano terra, formato da un ampio corridoio di ingresso che funge anche da disimpegno, un soggiorno, cucina, tre camere da letto, un bagno e due ripostigli. Il piano seminterrato, non collegato dall'interno con il piano terra, si raggiunge dal piazzale esterno tramite la rampa che circonda l'intera villetta, o da una scaletta esterna a fianco di quella dell'ingresso principale. E' composto da: ingresso, studio, 2 bagni, soggiorno e garage, non comunicante. Nella parte contro terra del piano seminterrato è presente un' intercapedine ispezionabile ove è posta la caldaia. I pavimenti sono in piastrelle di monocottura ceramica disposte in diagonale con battiscopa sempre in cotto, le pareti sono rifinite con tinta lavabile, mentre nei bagni e nella cucina sono rivestite con mattonelle ceramiche. Gli infissi interni ed esterni sono in legno verniciato bianco con vetro singolo dotati di infissi esterni a persiana in ferro smaltata di colore verde. Il portoncino di ingresso al piano terra è in legno verniciato verde scuro e vetro, coperto da una pensilina in metallo verniciato con la stessa tonalità del legno; mentre quello dell'ingresso al piano seminterrato è in metallo e vetro, sempre verniciato verde scuro. Il riscaldamento è autonomo del tipo a termosifone con radiatori in alluminio. L'alimentazione avviene attraverso caldaia a gas "Bongioanni". L'impianto elettrico risulta essere funzionante. Vista l'epoca di costruzione dell'immobile, lo stesso potrebbe essere del tipo a fittubo. L'immobile risulta essere provvisto di terreno esclusivo recintato, in parte pavimentato ed in parte a verde.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 30 , PIANO S1

Il garage risulta provvisto di pavimentazione e intonaco.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 28-30 , PIANO S1-T

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato, il sig. **** Omissis ****.

L'immobile risulta essere occupato

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 30 , PIANO S1

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato, il sig. **** Omissis ****.

l'immobile risulta essere occupato

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 28-30 , PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/04/1987 al 24/04/2022	**** Omissis ****	Successione Testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo di Benedetto	09/04/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	14/04/1987	11	11785		
Dal 24/04/2002	**** Omissis ****	Successione Testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Privitera	24/04/2002	13816	26066
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	11/02/2006		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	22/10/2002	3	208		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 30 , PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/04/1987 al 24/04/2022	**** Omissis ****	Successione Testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo di Benedetto	09/04/1987		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	14/04/1987	11	11785
Dal 24/04/2002	**** Omissis ****	Successione Testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Privitera	24/04/2002	13816	26066
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	11/02/2006		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	22/10/2002	3	208		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 28-30 , PIANO S1-T

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a Velletri il 21/10/2003
 Reg. gen. 5113 - Reg. part. 913
 Importo: € 320.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA rep. 2286 Tribunale di Venezia
 05/12/2018
 Iscritto a VELLETRI il 26/03/2020
 Reg. gen. 1230 - Reg. part. 201
 Importo: € 30.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO rep. 1577 Tribunale di Tivoli 18/10/2022
 Iscritto a VELLETRI il 14/02/2023
 Reg. gen. 967 - Reg. part. 89
 Importo: € 40.250,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a VELLETRI il 18/10/2023
Reg. gen. 5443 - Reg. part. 666
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a VELLETRI il 25/01/2010
Reg. gen. 425 - Reg. part. 243
A favore di **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a VELLETRI il 25/06/2024
Reg. gen. 3519 - Reg. part. 2650
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 30 , PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Velletri il 21/10/2003
Reg. gen. 5113 - Reg. part. 913
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA rep. 2286 Tribunale di Venezia
05/12/2018
Iscritto a VELLETRI il 26/03/2020
Reg. gen. 1230 - Reg. part. 201
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO rep. 1577 Tribunale di Tivoli 18/10/2022
Iscritto a VELLETRI il 14/02/2023
Reg. gen. 967 - Reg. part. 89
Importo: € 40.250,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a VELLETRI il 18/10/2023
Reg. gen. 5443 - Reg. part. 666
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a VELLETRI il 25/01/2010
Reg. gen. 425 - Reg. part. 243
A favore di **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a VELLETRI il 25/06/2024
Reg. gen. 3519 - Reg. part. 2650
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 28-30 , PIANO S1-T

L'immobile e parte del terreno risultano essere posti nella zona denominata L - "RECUPERO URBANISTICO" del vigente Piano Regolatore Generale. La restante parte del terreno risulta essere posta in zona G sottozona G6 - "VERDE PRIVATO DIFFUSO".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 30 , PIANO S1

L'immobile e parte del terreno risultano essere posti nella zona denominata L - "RECUPERO URBANISTICO" del vigente Piano Regolatore Generale. La restante parte del terreno risulta essere posta in zona G sottozona G6 - "VERDE PRIVATO DIFFUSO".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 28-30 , PIANO S1-T

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

A seguito di accesso agli atti, effettuato presso l'Ente preposto, si riscontrava la carenza di titoli edilizi atti a legittimare lo stato di regolarità dell'immobile. Per lo stesso, risulta presente agli atti comunali una dichiarazione da parte della Sig.ra **** Omissis ****, nella quale dichiarava che l'epoca di costruzione dello stesso, risaliva a data precedente all'anno 1929.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 30 , PIANO S1

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

A seguito di accesso agli atti, effettuato presso l'Ente preposto, si riscontrava la carenza di titoli edilizi atti a legittimare lo stato di regolarità dell'immobile. Per lo stesso, risulta presente agli atti comunali una dichiarazione da parte della Sig.ra **** Omissis ****, nella quale dichiarava che l'epoca di costruzione dello stesso, risaliva a data precedente all'anno 1929.

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

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 28-30 , PIANO S1-T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA PANORAMICA, 30 , PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Panoramica, 28-30 , piano S1-T
 Trattasi di immobile ad uso abitativo composto da piano seminterrato e terreno. Lo stesso è sito in Velletri, Via della Panoramica 28-30. risulta essere provvisto di tre accessi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 308, Sub. 502, Categoria A7, Graffato 504
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 482.387,50
DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO
 In base alle predette considerazioni si è determinato un "prezzo medio unitario" del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati; pertanto si valuta come segue:
 - Villino per civile abitazione posto al piano terra e seminterrato, distinto al N.C.E.U. foglio 57, particella 3088, sub 502 e 504,
 Superf. Convenz. Commer. mq. 287,6 x €. 1.750,00 = €. 482.387,50.
 Tale valore arrotondato ad € 482.000,00, rappresenta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via Panoramica, 30 , piano S1
 Trattasi di locale autorimessa di circa 21 mq.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 308, Sub. 503, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 21.000,00
DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO
 In base alle predette considerazioni si è determinato un "prezzo medio unitario" del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati; pertanto si valuta come segue:
 - Villino per civile abitazione posto al piano terra e seminterrato, distinto al N.C.E.U. foglio 57, particella 3088, sub 503,
 Superf. Convenz. Commer. mq. 12,00 x €. 1.750,00 = €. 21.000,00.
 Tale valore arrotondato ad € 21.000,00, rappresenta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Velletri (RM) - Via Panoramica, 28-30 , piano S1-T	275,65 mq	1.750,00 €/mq	€ 482.387,50	100,00%	€ 482.387,50
Bene N° 2 - Garage Velletri (RM) - Via Panoramica, 30 , piano S1	12,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 21.000,00	100,00%	€ 21.000,00
Valore di stima:					€ 503.387,50

Valore di stima: € 503.387,50

Valore finale di stima: € 503.000,00

Il criterio di stima adottato per la valutazione in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato degli immobili e cioè del loro valore in comune commercio, tenuto conto: 1) delle caratteristiche estrinseche di ciascuno quali: ubicazione, esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; 2) delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione; igienicità, la funzionalità ecc; 3) dall'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso agenzie immobiliari in loco, sia nelle Sezioni Esecutive del Tribunale di Velletri, oltre che verificati presso l'osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio. Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando i due seguenti metodi: a) metodo sintetico in base al parametro metro quadrato; b) metodo analitico, per capitalizzazione del Reddito; che fornisce un utile controllo del valore.

Inoltre si è tenuto conto della presenza di efflorescenze interne relative alla presenza di muffe in alcuni punti e delle caratteristiche delle facciate special modo nella parte posteriore nelle quali sono presenti consistenti rappezzamenti dell'intonaco ammalorato.

A fronte di quanto sopra, il più probabile valore di mercato arrotondato per l'immobile è pari ad € 503.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono riserve o particolarità da segnalare.

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 17/11/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Centorrino Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale abitazione e garage
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa digitale
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali aggiornate
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Foto - Relazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Panoramica, 28-30 , piano S1-T
Trattasi di immobile ad uso abitativo composto da piano seminterrato e terreno. Lo stesso è sito in Velletri, Via della Panoramica 28-30. risulta essere provvisto di tre accessi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 308, Sub. 502, Categoria A7, Graffato 504 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile e parte del terreno risultano essere posti nella zona denominata L - "RECUPERO URBANISTICO" del vigente Piano Regolatore Generale. La restante parte del terreno risulta essere posta in zona G sottozona G6 - "VERDE PRIVATO DIFFUSO".
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Velletri (RM) - Via Panoramica, 30 , piano S1
Trattasi di locale autorimessa di circa 21 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 308, Sub. 503, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile e parte del terreno risultano essere posti nella zona denominata L - "RECUPERO URBANISTICO" del vigente Piano Regolatore Generale. La restante parte del terreno risulta essere posta in zona G sottozona G6 - "VERDE PRIVATO DIFFUSO".

Prezzo base d'asta: € 503.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 195/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 503.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Panoramica, 28-30 , piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 308, Sub. 502, Categoria A7, Graffato 504	Superficie	275,65 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo nella sua totalità, fatta eccezione per alcune stanze poste nel piano seminterrato, nelle quali si è presa visione di alcuni fenomeni legati ad un lieve stato di umidità.		
Descrizione:	Trattasi di immobile ad uso abitativo composto da piano seminterrato e terreno. Lo stesso è sito in Velletri, Via della Panoramica 28-30. risulta essere provvisto di tre accessi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato, il sig. **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Panoramica, 30 , piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 308, Sub. 503, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Il garage si trova in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di locale autorimessa di circa 21 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato, il sig. **** Omissis ****.		

