
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Andreoli Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 402/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 402/2022 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13



INCARICO

All'udienza del 16/02/2023, il sottoscritto Geom. Andreoli Maurizio, con studio in Via Basilio Magni, 21 - 00049 - Velletri (RM), email mau.andreoli@tiscali.it, PEC maurizio.andreoli@geopec.it, Tel. 06 96 38 756, Fax 06 96 38 756, 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** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Viale Roma 62, interno 3, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione sito in Velletri Viale Roma 62 posto al piano primo int 3 composto da ingresso di mq. 4,50 cucina e P.S. di mq. 29,60 bagno di mq. 3,73 letto 1 di mq. 17,43 letto 2 di mq. 11,55 balcone di mq. 6,95 l'accesso all'immobile avviene da corridoio condominiale. Il tutto riportato in catasto fabbricati del Comune di Velletri al foglio 50 particella 531 sub 501 categoria A/4 classe 2^ vani 3,5 superficie catastale mq. 84 R.C. €. 144,61. dall'accesso effettuato il 03/04/2023 è stato riscontrato che detto appartamento è stato oggetto di ristrutturazione per quanto riguarda pavimenti, tinteggiatura spostamento di tramezzi e revisione impianti. Il tutto per una S.U.A. di mq. 67,21 ed una S.N.R. di mq. 6,95.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Viale Roma 62, interno 3, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

in base alla relazione preliminare dell'Avv. Andrea Bizzarri la procedura appare regolare.

TITOLARITÀ

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)

da quanto risulta nell'atto di compravendita l'esecutato è celibe

CONFINI

l'appartamento confina con corridoio condominiale, distacco verso Viale Roma con i sub 502, sub 509 salvi altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,21 mq	84,00 mq	1,00	84,00 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	6,95 mq	6,95 mq	0,25	1,74 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				85,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1995 al 02/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 531, Sub. 501 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 86 mq Rendita € 144,61 Piano 1
Dal 02/12/2012 al 31/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 531, Sub. 501 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 86 mq Rendita € 144,61 Piano 1
Dal 31/01/2019 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 531, Sub. 501 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 86 mq Rendita € 144,61 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
	50	531	501		A4	2	3,5	86 mq	144,61 €	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
50	531				E.U.		00.05,68 mq			

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Durante l'accesso del 03/04/2023 l'immobile è stato trovato in buone condizioni di manutenzione e conservazione poichè ristrutturato di recente, ad eccezione di condensa al bagno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è di costruzione antecedente al 1967 con caratteristiche costruttive dell'epoca è caratterizzato da: fondazioni in pietrame, solai in travi di ferro e tavelloni, pareti esterne intonacate e tinteggiate, gli infissi interni sono in alluminio del tipo effetto legno, porte in legno pavimenti e rivestimenti in maioliche. Infissi esterni in avvolgibili in plastica. Per quanto riguarda gli impianti a seguito della ristrutturazione sembrerebbero revisionati. Per accedere all'appartamento insite ingresso da viale Roma con scale in marmo che arrivano al corridoio condominiale, il tutto ben visibile dalla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/10/1995 al 02/12/2012	**** Omissis ****	Denuncia successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/10/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	10/10/1995		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Velletri	10/10/1995	58	492		
Dal 26/06/1997 al 02/12/2012	**** Omissis ****	Denuncia successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/12/2018		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	12/02/2018	589	459
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Velletri	02/12/2012	854	9990		
Dal 31/01/2019 al 09/11/2015	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pennazzi catalani	31/01/2019	72458	25528
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	06/02/2019	462	352
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Velletri					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 24/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessioine a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Velletri il 06/02/2019
Reg. gen. 463 - Reg. part. 59
Quota: 1/1
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00
Interessi: € 1,85
Rogante: Pennazzi Catalani
Data: 31/01/2019
N° repertorio: 72459
N° raccolta: 25529

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Velletri il 25/10/2022
Reg. gen. 5665 - Reg. part. 4188
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è antecedente al 1967 da visure effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Velletri non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia. in base al P.R.G. del Comune di Velletri l'immobile ricade in Zona B sottozona B1 con la seguente Normativa

ART. 15.1 Sottozona B1

In tale sottozona si applicano le prescrizioni generali di cui al paragrafi



1), 2) e 3) del presente articolo. Non è consentita l'edificazione nei lotti liberi.

Comune di Velletri

Variante Generale al PRG

Norme Tecniche di Attuazione

Adeguate alle prescrizioni di cui alla D.G.R. n. 66/2006

pag - 25

Sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Per gli edifici costruiti dopo il 1940 è altresì consentita la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione senza possibilità di aumentare le cubature e le superfici lorde e con esclusione di interventi che alterino le tipologie e le sagome esistenti, fatto salvo quanto previsto al paragrafo 1).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Non sono state rinvenute pratiche edilizie riguardanti l'immobile pertanto in base alla planimetria rinvenuta in catasto è stato accertato che sono stati effettuati lavori di ristrutturazione in assenza delle prescritte autorizzazioni (CILA) per avere eseguito diversa distribuzione interna eliminando alcuni tramezzi, tale incongruità può essere sanata presentando CILA a sanatoria al Comune di Velletri, per un costo stimato di €. 2.000,00 che verranno detratti dalla stima del Bene.

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.

Non sono stati riscontrati vincoli od oneri Condominiali



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Viale Roma 62, interno 3, piano 1
Appartamento di civile abitazione sito in Velletri Viale Roma 62 posto al piano primo int 3 composto da ingresso di mq. 4,50 cucina e P.S. di mq. 29,60 bagno di mq. 3,73 letto 1 di mq. 17,43 letto 2 di mq. 11,55 balcone di mq. 6,95 l'accesso all'immobile avviene da corridoio condominiale. Il tutto riportato in catasto fabbricati del Comune di Velletri al foglio 50 particella 531 sub 501 categoria A/4 classe 2[^] vani 3,5 superficie catastale mq. 84 R.C. €. 144,61. dall'accesso effettuato il 03/04/2023 è stato riscontrato che detto appartamento è stato oggetto di ristrutturazione per quanto riguarda pavimenti, tinteggiatura spostamento di tramezzi e revisione impianti. Il tutto per una S.U.A. di mq. 67,21 ed una S.N.R. di mq. 6,95.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 531, Sub. 501, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 531, Qualità E.U.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Il sottoscritto passa ora a determinare il valore dell'immobile effettuando una Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti presunti, considerando i valori intrinseci ed estrinseci propri dell'unità immobiliare, il rapporto tra disponibilità e richiesta del tipo di immobile sul mercato. Effettuando successivamente un riscontro con una Stima per parametri tecnici, e cioè costo al mq. di superficie utile, applicando i corrispondenti prezzi di mercato per immobili simili a quello in oggetto.

- **STIMA ANALITICA APPARTAMENTO**

- la stima prevede la ricerca dei redditi presunti annui netti, da ricerche di mercato si è potuto determinare un fitto lordo medio annuo, realizzabile dall'immobile, si è determinato altresì una quota che comprendesse sia le spese medie annue, sia la vetustà degli stessi il tipo di immobile, tenuto conto di tutte le problematiche sopra descritte, si è scelto il tasso di capitalizzazione. Avendo così tutti i dati necessari alla risoluzione della stima, il sottoscritto riporta di seguito i calcoli: Il fitto lordo medio annuo attuabile per immobili simili nella zona, considerando l'ubicazione, e le caratteristiche costruttive, è pari a €. 5.400,00 Scegliendo il tasso di capitalizzazione che per unità simili è del 2% detraendo le spese e le tasse medie annue conteggiate complessivamente in 40% effettuando i dovuti calcoli avremo un reddito medio annuo pari a €. 3.240,00 che capitalizzato darà il più probabile valore di mercato pari a €. 162.000,00

STIMA PER PARAMETRI TECNICI

Tenendo presente che detto immobile è situato a pochi passi dal Centro degli affari di Velletri a pochi chilometri da Roma, di recente ristrutturato, tenendo altresì conto dei luoghi, dello stato di edificazione dell'immobile, del rapporto tra disponibilità e richiesta del tipo di immobile sul mercato, dall'esame del B.I.R. (Borsa Immobiliare Romana) da indagini di mercato sulle agenzie Immobiliari (Tecnocasa, Pirelli, Toscano) è emerso un valore di mercato oscillabile tra €. 1.100,00 e €. 1.600,00, pertanto in base alle condizioni dell'immobile, si può assegnare un valore al mq. di €. 1.250,00 Superficie ragguagliata Mq. 85,74 Effettuando le opportune operazioni di calcolo avremo un valore complessivo di €. 107.175,00

A questo punto effettuando la media tra i due valori delle diverse stime effettuate, si avrà il più probabile VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CHE SARÀ DI €. 134.587,00, a cui vanno detratti €. 2.000,00 per ripristino dei luoghi

Valore stimato base D'asta €. 132.587,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Velletri (RM) - Viale Roma 62, interno 3, piano 1	85,74 mq	1.540,00 €/mq	€ 134.587,00	100,00%	€ 134.587,00 -€. 2.000,00
				Valore di stima:	€ 132.587,00

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 09/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Andreoli Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - compravendita
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Grafico illustrativo situazione di fatto
- ✓ Altri allegati - Visure Ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ Altri allegati - Parcella spese ed onorari



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Viale Roma 62, interno 3, piano 1
Appartamento di civile abitazione sito in Velletri Viale Roma 62 posto al piano primo int 3 composto da ingresso di mq. 4,50 cucina e P.S. di mq. 29,60 bagno di mq. 3,73 letto 1 di mq. 17,43 letto 2 di mq. 11,55 balcone di mq. 6,95 l'accesso all'immobile avviene da corridoio condominiale. Il tutto riportato in catasto fabbricati del Comune di Velletri al foglio 50 particella 531 sub 501 categoria A/4 classe 2[^] vani 3,5 superficie catastale mq. 84 R.C. €. 144,61. dall'accesso effettuato il 03/04/2023 è stato riscontrato che detto appartamento è stato oggetto di ristrutturazione per quanto riguarda pavimenti, tinteggiatura spostamento di tramezzi e revisione impianti. Il tutto per una S.U.A. di mq. 67,21 ed una S.N.R. di mq. 6,95.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 531, Sub. 501, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 531, Qualità E.U.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è antecedente al 1967 da visure effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Velletri non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia.

In base al P.R.G. del Comune di Velletri l'immobile ricade in Zona B sottozona B1 con la seguente Normativa ART. 15.1 Sottozona B1 In tale sottozona si applicano le prescrizioni generali di cui al paragrafi 1), 2) e 3) del presente articolo. Non è consentita l'edificazione nei lotti liberi. Comune di Velletri Variante Generale al PRG Norme Tecniche di Attuazione Adeguate alle prescrizioni di cui alla D.G.R. n. 66/2006 pag - 25 Sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Per gli edifici costruiti dopo il 1940 è altresì consentita la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione senza possibilità di aumentare le cubature e le superfici lorde e con esclusione di interventi che alterino le tipologie e le sagome esistenti, fatto salvo quanto previsto al paragrafo 1).

Valore stimato base D'asta € 132.587,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 402/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Viale Roma 62, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 531, Sub. 501, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 531, Qualità E.U.	Superficie	85,74 mq
Stato conservativo:	Durante l'accesso del 03/04/2023 l'immobile è stato trovato in buone condizioni di manutenzione e conservazione poichè ristrutturato di recente, ad eccezione di condensa al bagno.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione sito in Velletri Viale Roma 62 posto al piano primo int 3 composto da ingresso di mq. 4,50 cucina e P.S. di mq. 29,60 bagno di mq. 3,73 letto 1 di mq. 17,43 letto 2 di mq.11,55 balcone di mq. 6,95 l'accesso all'immobile avviene da corridoio condominiale. Il tutto riportato in catasto fabbricati del Comune di Velletri al foglio 50 particella 531 sub 501 categoria A/4 classe 2^ vani 3,5 superficie catastale mq. 84 R.C. €. 144,61. dall'accesso effettuato il 03/04/2023 è stato riscontrato che detto appartamento è stato oggetto di ristrutturazione per quanto riguarda pavimenti, tinteggiatura spostamento di tramezzi e revisione impianti. Il tutto per una S.U.A. di mq. 67,21 ed una S.N.R. di mq. 6,95.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessioine a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Velletri il 06/02/2019
Reg. gen. 463 - Reg. part. 59
Quota: 1/1
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00
Interessi: € 1,85
Rogante: Pennazzi Catalani
Data: 31/01/2019
N° repertorio: 72459
N° raccolta: 25529

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Velletri il 25/10/2022
Reg. gen. 5665 - Reg. part. 4188
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

