

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Priori Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2021 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 .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 32/2021 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 611.634,38</b> .....	16



## INCARICO

---

In data 18/05/2021, il sottoscritto Arch. Priori Michele, con studio in Largo Mario Cianca, 12 - 00049 - Velletri (RM), email [studiotecnicopriori@gmail.com](mailto:studiotecnicopriori@gmail.com), PEC [mi.priori@pec.archrm.it](mailto:mi.priori@pec.archrm.it), Tel. 06 83924242, 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** - Ufficio ubicato a Velletri (RM) - Piazza Giovanni Falcone, 2, interno 1, piano S1-T-1°

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un appartamento ad uso ufficio, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza pluripiano, ricadente in un contesto a prevalente destinazione residenziale e direzionale, compresi uffici pubblici e privati, tra cui in adiacenza, anche la sede del Tribunale di Velletri.

Il bene in esame risulta destinato al piano terra e primo ad ufficio con annessi servizi igienici esclusivamente al piano terra, mentre il piano interrato è destinato a locale deposito/archivio.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica piazza per mezzo di un ingresso esclusivo con pareti vetrate, a delimitare il bene sia dall'esterno che dall'atrio condominiale che serve tutte le altre unità immobiliari, nonchè lo stesso immobile, per mezzo di altro accesso costituito da un portoncino al piano terra.

Più in particolare, si precisa che i tre livelli sono in comunicazione tra di loro per mezzo di una scala interna, inoltre sono presenti un lungo terrazzo al piano terra verso est ed altri due terrazzi al piano primo, orientati il più grande verso ovest sulla piazza di accesso e l'altro sul lato opposto verso est.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Velletri (RM) - Piazza Giovanni Falcone, 2, interno 1, piano S1-T-1°

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, la documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta completa.

Nello specifico, come descritto nella relazione stessa, la documentazione ipotecaria e catastale ex art. 567 cpc risulta depositata nel fascicolo d'ufficio in data 27/04/2021 in modalità telematica e pertanto nel rispetto dei termini di legge. L'atto di pignoramento risulta notificato ai debitori in data 19/01/2021 e lo stesso restituito dall'Ufficiale Giudiziario al creditore precedente in data 26/01/2021.

Il giudizio di esecuzione è stato iscritto a ruolo in data 02/02/2021 e l'istanza di vendita è stata depositata il 01/03/2021, nei termini. L'atto di precetto è stato notificato in data 25/11/2020.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del



21 aprile 2021 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)

La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta titolare del diritto di piena proprietà superficiaria sull'immobile pignorato giusto atto di scissione del 26/12/2007 Rep. n°19342 a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, regolarmente registrato a Roma il 23/12/2007 al n.46906 e trascritto a Velletri il 31/12/2007 al n.5001 di formalità, con il quale la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, perfezionava la propria scissione mediante trasferimento di parte del proprio patrimonio alla società di nuova costituzione denominata società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nel quale era altresì compreso il bene immobile oggetto della presente esecuzione.

## CONFINI

---

L'immobile confina al piano terra con le particelle 1525, 2127, 2131, distacco su particella 1583, distacco su Piazza G. Falcone, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale deposito/archivio	131,00 mq	156,00 mq	0,50	78,00 mq	2,70 m	S1
Ufficio	221,00 mq	257,00 mq	1,00	257,00 mq	2,70 m	Terra
Ufficio	123,00 mq	146,00 mq	1,00	146,00 mq	2,70 m	1°
Terrazzo	21,00 mq	21,00 mq	0,25	5,25 mq	2,70 m	Terra
Terrazzo	32,00 mq	32,00 mq	0,25	8,00 mq	2,70 m	1°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>494,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>494,25 mq</b>		



La consistenza del bene così come sopra descritta, scaturisce dal rilievo eseguito sui luoghi dal sottoscritto C.T.U. in data 18 giugno 2021, previa comunicazione Pec alla proprietà ed alla presenza del delegato di fiducia da parte della società debitrice, che ha consentito l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, unitamente al custode nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali hanno sottoscritto il relativo verbale di accesso allegato alla presente relazione peritale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

A tal proposito si allega la visura storica catastale, estratta telematicamente dagli archivi informatizzati del Catasto, ove si evincono anche tutti i passaggi catastali del bene stesso. Tra l'altro, si sottolinea che il Sub. 510, oggetto di pignoramento, deriva dal Sub. 501, come meglio si evince dal certificato catastale stesso.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	1421	510		A10	3	15	460 mq	5693,94 €	S1-T-1°	

### Corrispondenza catastale

Il C.T.U. fa presente e precisa che le planimetrie catastali in atti, sono pressochè corrispondenti con quanto risultato al momento dell'accesso del sottoscritto C.T.U., salvo alcune differenze che vengono di seguito riportate.

Infatti al piano terra risulta realizzato un vano ad uso archivio privo di finestra, una nuova partizione con una parete vetrata in corrispondenza della scala e non risulta invece il simbolo convenzionale ad indicare la porta-finestra per l'uscita verso il terrazzo sul lato est.

Al piano primo sono state chiuse le tre asole sul solaio di calpestio, oltre alla modifica delle porte-finestre per l'uscita sui terrazzi sia verso est che verso ovest; inoltre è risultata lievemente modificata la distribuzione interna, mediante la demolizione di porzione di un tramezzo divisorio e la realizzazione di una porta interna tra due vani.

Il piano interrato è risultato pressochè corrispondente allo stato dei luoghi, salvo lievissime modifiche della distribuzione interna.

Tutte le modifiche elencate, da quanto potuto appurare e verificare, risultano essere state eseguite dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mediante una S.C.I.A. presentata al Comune di Velletri in data 05 luglio 2018 e registrata con il Protocollo n°36110, unitamente ad una pratica autorizzativa al Genio Civile per la chiusura dei n.3 fori nel solaio di calpestio del piano primo.

Per le modifiche così come riscontrate tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti, andrà presentata a cura dell'eventuale aggiudicatario una variazione catastale, con la corretta graficizzazione delle modifiche e della distribuzione interna, facendo riferimento alla S.C.I.A. presentata ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n.380/2001 sopra meglio descritta.

Le spese tecniche ed amministrative, i diritti di presentazione, le eventuali oblazioni per il ritardo e la mancata



presentazione della variazione catastale, tutti i rischi legati all'approvazione di detta variazione e quant'altro dovesse essere necessario fino al completamento della stessa pratica in Catasto, saranno sommariamente calcolate e defalcate nel valore finale di stima da parte del sottoscritto CTU.

Il tutto come meglio risulta dalla visura catastale storica e dalle planimetrie catastali, anch'esse allegata alla presente relazione peritale.

## PRECISAZIONI

---

Si precisa che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta titolare del diritto di piena proprietà superficaria sull'immobile pignorato, giusto atto di scissione del 26/12/2007 Rep. n°19342 a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, regolarmente registrato a Roma il 23/12/2007 al n.46906 e trascritto a Velletri il 31/12/2007 al n.5001 di formalità.

Si evidenzia che tale diritto di superficie ha una scadenza prevista nell'atto con cui venne stipulata la convenzione tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il Comune di Velletri di 90 (novanta) anni a partire dal mese di marzo 1988. La nota di trascrizione del suddetto atto, viene allegata alla relazione peritale dal sottoscritto C.T.U.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile oggetto della presente relazione peritale fa parte, si presenta esternamente rifinito con pareti intonacate civilmente e tinteggiate, compresi i parapetti in muratura dei terrazzi, il tutto in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

Per quanto riguarda il vano scala condominiale, l'ascensore e le parti comuni, sono anch'esse risultate in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

## PARTI COMUNI

---

Rappresentano parti comuni del fabbricato, tutte le componenti strutturali, impiantistiche, gli scarichi, le fondazioni, i vani comuni ed accessori, così come meglio risulta descritto nel regolamento condominiale e come indicato nel Codice Civile. Il sottoscritto rimette, tra gli allegati, così come inviatogli dall'Amministratore pro-tempore del condominio in oggetto, il regolamento di condominio con le relative tabelle millesimali allegata, che costituiscono parte integrante della relazione di stima.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene di che trattasi è composto da un piano interrato, catastalmente S1, destinato ad archivio/deposito, risultato praticamente abbandonato al momento del sopralluogo e caratterizzato da svariati fenomeni di umidità e/o efflorescenze, nonché fenomeni di condensa sulle pareti e sui pavimenti; inoltre risulta occupato da diverse tubazioni, canalizzazioni, motori e quant'altro di grandi dimensioni, relativi alla parte impiantistica.

Il piano terra, che al momento del sopralluogo è risultato praticamente chiuso ed abbandonato, pressochè sgombero da materiale e caratterizzato da pareti in muratura per lo più intonacate civilmente e tinteggiate ed altre in cartongesso o con telai e vetrate, oltre ad infissi e grate in ferro alle bucatore. Sono altresì presenti i servizi igienici, ancora arredati con attrezzi igienico-sanitari.

Sono visibili, in quanto prive di controsoffitto, le porzioni di solaio con struttura in putrelle di ferro e lamiera grecata metallica, a chiusura dei tre fori al solaio di calpestio del piano primo.



Quest'ultimo piano, è risultato anch'esso del tutto abbandonato, con evidenti fenomeni di deterioramento della pavimentazione in laminato, mancante di alcune zoccolature e con parte di un pannello di divisione divelto ed appoggiato a terra.

Gli impianti, per tutti i piani, risultano praticamente e visivamente scollegati e/o parzialmente divelti o mancanti e pertanto da revisionare o sostituire, al fine di rendere tutti i tipi di impianti certificati da Ditta installatrice ed a norma di Legge.

I terrazzi al piano terra e primo, risultano praticamente occupati da canalizzazioni/tubazioni ed impianti fissi, che ne limitano il passaggio ed il normale godimento, rispetto all'uso cui sono destinati.

Si fa notare che sia al soffitto del piano terra che del piano primo così come al piano interrato (S1), sono ben visibili le travature in cemento armato ricalate all'interno dei vani, che ne limitano l'altezza utile di ml. 2,70 il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica, che il sottoscritto allega alla presente relazione peritale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento dell'accesso sui luoghi del sottoscritto in data 18 giugno 2021, eseguito alla presenza del custode nominato, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e del delegato dalla società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come identificato a mezzo carta di identità, che ha consentito l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico di tutti i piani, il bene stesso è risultato vuoto, chiuso ed abbandonato e tenuto in uso dalla Società debitrice, il tutto come meglio si evince dal verbale di accesso, firmato dal delegato della proprietà ed allegato al presente elaborato peritale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1991 al 26/12/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio P. La Monica	04/01/1991	17442	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Velletri	01/02/1991		814
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 26/12/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ciocci	26/12/2007	19342	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Velletri	31/12/2007		5001
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile e dalla relazione preliminare in atti del fascicolo telematico, dove vengono meglio precisate la provenienza ventennale e la titolarità.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
 Iscritto a Velletri il 18/04/2011  
 Reg. gen. - - Reg. part. 366  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 1.598.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 940.000,00  
 Rogante: Notaio Riccardo DE CORATO  
 Data: 14/04/2011  
 N° repertorio: 91452  
 N° raccolta: 28031

### Trascrizioni

- Atto di pignoramento**  
 Trascritto a Velletri il 16/02/2021  
 Reg. gen. 820 - Reg. part. 612  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla relazione preliminare dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già in atti del fascicolo telematico, che qui devono intendersi fedelmente riportate e trascritte.

## NORMATIVA URBANISTICA



L'immobile di cui fa parte il bene oggetto di stima, ricade in Zona "C" (Edilizia residenziale di espansione) - sottozona "C1" (Espansione residenziale di iniziativa privata), come meglio risulta dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n.66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.2006. La zona ove ricade il bene, non risulta vincolata dal punto di vista paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n°42/2004, mentre risulta sottoposta alla normativa antisismica ed a relativa autorizzazione da parte dell'Ente Regionale preposto.

Si precisa che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta titolare del diritto di piena proprietà superficaria sull'immobile pignorato, giusto atto di scissione del 26/12/2007 Rep. n°19342 a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, regolarmente registrato a Roma il 23/12/2007 al n.46906 e trascritto a Velletri il 31/12/2007 al n.5001 di formalità.

Si evidenzia che tale diritto di superficie ha una scadenza prevista nell'atto con cui venne stipulata la convenzione tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il Comune di Velletri di 90 (novanta) anni a partire dal mese di marzo 1988.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 08/06/2021, il sottoscritto C.T.U., ha inoltrato domanda di accesso agli atti al Comune di Velletri a mezzo sistema telematico, richiesta regolarmente protocollata con il n°28424 del 09/06/2021.

Successivamente, previ diversi solleciti, il sottoscritto è stato convocato per la visione della pratica edilizia in data 22/09/2021 ed in data 05/10/2021, ha ricevuto a mezzo Pec dall'Ufficio Tecnico comunale copia della documentazione esibita dall'ufficio stesso e/o presente nel fascicolo di archivio.

Da quanto potuto appurare dalla pratica in atti, da quanto esibito dal tecnico comunale e da quanto riassunto nella relazione tecnica in atti dell'ultima pratica presentata, il fabbricato di cui fa parte il bene in esame è stato oggetto di diverse Concessioni edilizie e successive varianti.

In sintesi l'edificio è stato realizzato, tra l'altro, (pratica edilizia n°14134), con rilascio di Concessione Edilizia n.20990 del 18/04/1988 per realizzazione edificio residenziale; Deposito collaudo statico posizione n.60029 al Genio Civile del 16/10/1989; Delibera C.C. n°164 del 14/11/1989 per cambio di destinazione d'uso da abitazione ad uffici; Concessione Edilizia n°21933 del 23/07/1990 per variante alla Concessione Edilizia n°20990 - variante in C.O. da abitazione ad uffici; Concessione Edilizia n. 22095 del 20/11/1990 per variante in C.O. alla C.E. n°21933; Presentazione pratica per apertura asole Prot. 43891 del 14/12/1990; agibilità sanitaria Prot. n°258/1990; Autorizzazione di agibilità generale del 28/12/1990.

Più in particolare l'unità immobiliare in esame è stata oggetto delle seguenti autorizzazioni/concessioni:

Concessione Edilizia n°183/1991 del 28/05/1991 per cambio di destinazione d'uso di parte del piano S1 da garage ad archivio. Concessione Edilizia n.282/1998 del 07/10/1998 per chiusura portico androne al piano terra; Concessione Edilizia n°238/2002 del 29/07/2002 per frazionamento dell'ufficio privato in due unità: Locale ad uso ufficio (Piano S1+T+1°) oggetto della presente esecuzione immobiliare ed altro ufficio al Piano 1°, non oggetto della presente relazione peritale.

Infine l'immobile è stato oggetto di S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) ai sensi dell'art.22 del D.P.R. n.380/2001, registrata con il Prot. n°36110 del 05/07/2018, riguardante "opere edili di ripristino alla C.E. 20990/1988 e seguenti, consistenti nella chiusura di 3 asole nel solaio interpiano, per una superficie di circa mq. 26 ed altre piccole opere interne (realizzazione di un vano archivio al piano terra)", così come meglio descritto nella relazione tecnica a firma di tecnico abilitato allegata alla presente segnalazione. All'interno della documentazione, era presente altresì, il grafico ante e post operam, l'attestazione del deposito del progetto alla Regione Lazio per inizio lavori strutturali, riguardanti la chiusura di vani nel solaio, Posizione n°73712 - Protocollo n°2018-0000347476, l'autocertificazione igienico-sanitaria per gli interventi descritti, la relazione tecnica, mentre nel fascicolo non è stata rinvenuta ne comunicazione di fine lavori struttura ultimata, ne comunicazione di fine lavori inviata al Comune. Si precisa che all'interno della pratica edilizia, relativamente alla S.C.I.A. suddetta, non sono state trovate note o lettere di diniego da parte del Comune ad effettuare i lavori.



Da quanto potuto appurare a seguito dell'accesso sui luoghi eseguito in data 18/06/2021 alla presenza del custode nominato e del delegato dalla società debitrice che ha autorizzato l'accesso, assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico unitamente al custode e firmato il verbale di sopralluogo, allegato alla presente relazione peritale dal sottoscritto, il bene risulta pressochè corrispondente a quanto riportato sul grafico allegato alla S.C.I.A. sopra descritta, ultimo intervento edilizio riguardante l'immobile di che trattasi.

In particolare dai rilievi eseguiti, il piano interrato è conforme alla planimetria del piano S1, salvo che per un'apertura finestrata verso il distacco del centro commerciale "La Passeggiata" che risulta di fatto essere una finestra, mentre sul grafico è indicata con il simbolo di un portone. Il piano terra è praticamente corrispondente, salvo lievissime differenze dimensionali, così come il piano primo che risulta anch'esso in sostanza corrispondente, salvo la demolizione di parte della parete divisoria tra il disimpegno e la stanza adibita ad ufficio con affaccio verso est, che andrà pertanto ripristinata.

Per tutte le lievi difformità o differenze riscontrate e descritte, si precisa che andrà tutto comunque ripristinato conforme al grafico allegato alla S.C.I.A. Prot. n°36110 del 05/07/2018 sopra meglio descritta e successivamente andrà presentata variazione catastale, conforme al grafico di progetto allegato alla S.C.I.A.

Infine si fa presente e si sottolinea che, all'interno della pratica, non vi è traccia della presentazione della S.C.I.A. per attestazione dell'agibilità del bene in esame, che attesta la sussistenza della conformità urbanistica del bene in esame, delle condizioni di sicurezza, igiene, e salubrità degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente. Pertanto l'eventuale aggiudicatario dovrà a sue cure e spese, compresi gli oneri, i tempi e gli eventuali rischi legati alla definizione della pratica, procedere alla presentazione di una S.C.I.A. per attestazione dell'agibilità.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

In data 27/09/2021, il sottoscritto inviava apposita richiesta all'amministratore pro-tempore del Condominio di cui il bene fa parte, per conoscere gli oneri condominiali ancora non pagati da parte della proprietà relativamente al bene in esame ed i lavori eventualmente deliberati da parte dell'assemblea condominiale. Il giorno 29/09/2021, lo stesso amministratore, con apposita e-mail, inviava allo scrivente, estratto conto con gli oneri dovuti e ancora non pagati alla data della richiesta, pari ad € 3.994,77 che verranno defalcati dal valore di stima e che rimarranno a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Inoltre, previa richiesta, è stato inviato al sottoscritto il regolamento di condominio con le relative tabelle millesimali, il tutto allegato alla presente dal sottoscritto.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il sottoscritto ha proceduto con la formazione di un unico lotto, in considerazione del fatto che tutti e tre i livelli (Piano S1-T-1°) che costituiscono il bene, sono in comunicazione tra di loro per mezzo di una scala interna e che quindi sarebbe controproducente dividere e frazionare l'unità immobiliare, così come invece stimata dal sottoscritto C.T.U.

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



- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Velletri (RM) - Piazza Giovanni Falcone, 2, interno 1, piano S1-T-1°  
Trattasi di un appartamento ad uso ufficio, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza pluripiano, ricadente in un contesto a prevalente destinazione residenziale e direzionale, compresi uffici pubblici e privati, tra cui in adiacenza, anche la sede del Tribunale di Velletri. Il bene in esame risulta destinato al piano terra e primo ad ufficio con annessi servizi igienici esclusivamente al piano terra, mentre il piano interrato è destinato a locale deposito/archivio. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica piazza per mezzo di un ingresso esclusivo con pareti vetrate, a delimitare il bene sia dall'esterno che dall'atrio condominiale che serve tutte le altre unità immobiliari, nonché lo stesso immobile, per mezzo di altro accesso costituito da un portoncino al piano terra. Più in particolare, si precisa che i tre livelli sono in comunicazione tra di loro per mezzo di una scala interna, inoltre sono presenti un lungo terrazzo al piano terra verso est ed altri due terrazzi al piano primo, orientati il più grande verso ovest sulla piazza di accesso e l'altro sul lato opposto verso est.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 1421, Sub. 510, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)  
Valore di stima del bene: € 815.512,50

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano, dell'esposizione e della tipologia di acquisto con diritto di superficie.

Il valore attuale dell'immobile, categoria catastale A/10, destinato dal punto di vista urbanistico a studio ed ufficio privato ai piani terra e primo, mentre il piano interrato è destinato ad archivio, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nella stessa zona, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni del Borsino Immobiliare, di Agenzie immobiliari, nonché da altre stime redatte nella stessa zona.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Appartamento ad uso ufficio, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, catastalmente censito Cat. A/10, uffici e studi privati, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il tutto sito nel Comune di Velletri (RM), Piazza Giovanni Falcone n°2, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 65, con la particella n°1421, Sub. 510 (ex 501), Categoria A/10, Classe 3, Vani 15, Rendita € 5.693,94.

Canone medio annuo di locazione presunto per immobili ricadenti in edifici limitrofi, nonché derivato dai valori del Borsino Immobiliare in atti: € 33.000,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del



proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 3,00%, pari ad € 990,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 5.940,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'3,00%, pari ad € 990,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'2,00% pari ad € 660,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 8.580,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 24.420,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,00%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 24.420,00 \text{ diviso } 0,030 = € 814.000,00$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del mercato immobiliare) e dal Borsino Immobiliare per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonché con stime comparabili redatte per immobili simili nella stessa zona. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica un valore compreso da un minimo di 1.100 e 1.650 euro/mq. ed il Borsino Immobiliare indica per uffici in tale zona un valore di mercato compreso tra 913,71 e 1.430,58 euro/mq di superficie lorda.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 1.650 euro/mq., leggermente superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Velletri, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio, del tipo di rifiniture e della buona connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe e soprattutto con la prossimità del Tribunale di Velletri, nonché con altre attività commerciali e di servizio/uffici.

Il valore dell'immobile in esame, sopra dettagliatamente descritto, scaturisce quindi come segue: Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 494,25 x 1.650,00 €/mq = € 815.512,50.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 815.512,50 = (euro ottocentoquindicimilacinquecentododici e cinquanta centesimi).

Per quanto riguarda la vendita del presente bene, si precisa che la stessa sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, comprese le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, parti comuni, ecc.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Velletri (RM) - Piazza Giovanni Falcone, 2, interno 1, piano S1-T-1°	494,25 mq	1.650,00 €/mq	€ 815.512,50	100,00%	€ 815.512,50
				Valore di stima:	€ 815.512,50

Valore di stima: € 815.512,50

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	25,00	%



**Valore finale di stima: € 611.634,38**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento complessivo del 25% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile viene stimato e staggito per l'intero diritto di superficie, che ha una scadenza di anni 90 a partire dal mese di marzo 1988, scadenza prevista nell'atto con cui venne stipulata la convenzione tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il Comune di Velletri. A tal proposito si allega la nota di trascrizione del predetto atto del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 15/03/1988 - Rep. 180, nel quale viene dettagliatamente riportata e descritta tale convenzione e della quale l'eventuale aggiudicatario, dichiara sin da ora, di averne espressamente preso atto e compreso l'intero contenuto.

Inoltre all'interno del deprezzamento sono considerati gli oneri condominiali non pagati, così come calcolati dall'Amministratore pro-tempore del condominio stesso, nonché i tempi ed i rischi per le spese tecniche, i diritti e le oblazioni varie per il ripristino delle lievi modifiche apportate rispetto al grafico allegato alla S.C.I.A. Prot. n.36110 del 05/07/2018, oltre alla variazione catastale al fine di ripresentare l'elaborato planimetrico e le planimetrie di tutti e tre i piani, conformi al grafico allegato alla S.C.I.A. già richiamata e descritta nel paragrafo dedicato e successivamente presentare la S.C.I.A. per attestazione dell'agibilità del bene stesso, che al momento dell'accesso agli atti non era presente nel fascicolo d'ufficio.

Va considerato inoltre che attualmente una parte dell'immobile è occupato da impianti e canalizzazioni varie e quindi i tempi ed i costi per la bonifica e la pulizia da diversi materiali di risulta edili ed impiantistici.

Infine si precisa che il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta titolare del diritto di piena proprietà superficaria sull'immobile pignorato, giusto atto di scissione del 26/12/2007 Rep. n°19342 a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, regolarmente registrato a Roma il 23/12/2007 al n.46906 e trascritto a Velletri il 31/12/2007 al n.5001 di formalità.

Si evidenzia altresì che tale diritto di superficie ha una scadenza prevista nell'atto con cui venne stipulata la convenzione tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il Comune di Velletri di 90 (novanta) anni a partire dal mese di marzo 1988.

Infine si precisa che tutti gli allegati rimessi dal sottoscritto C.T.U. alla presente relazione, così come la documentazione fotografica, le planimetrie, gli atti, le convenzioni, relazioni, ecc., nonché quanto depositato nel fascicolo telematico, fanno parte integrante della relazione stessa e dovranno pertanto essere preliminarmente visionate, comprese e risultate di proprio gradimento, da parte dell'acquirente, prima dell'eventuale partecipazione all'asta.

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 21/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Priori Michele

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di giuramento
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione fotografica del bene
- ✓ N° 4 Altri allegati - Doc. Catastale: Visura catastale, elaborato planimetrico, estratto di mappa
- ✓ N° 5 Altri allegati - Scheda planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Agenzia delle Entrate - Valori OMI
- ✓ N° 7 Altri allegati - Borsino Immobiliare - Quotazioni Immobiliari
- ✓ N° 8 Altri allegati - Richiesta di accesso agli atti Comune di Velletri, ricevuta protocollo, versamenti diritti e copie
- ✓ N° 9 Altri allegati - Copia Atto Notaio Ciocci del 15.03.1988 - Rep. 180
- ✓ N° 10 Altri allegati - Amministratore di Condominio - Estratto conto relativo immobile
- ✓ N° 11 Altri allegati - Tabelle millesimali e regolamento condominiale
- ✓ N° 12 Altri allegati - Planimetrie di rilievo del bene
- ✓ N° 13 Altri allegati - Accesso agli atti - Documentazione edilizia
- ✓ N° 14 Altri allegati - Ricevuta invio elaborato peritale creditore precedente
- ✓ N° 15 Altri allegati - Ricevuta invio elaborato peritale società debitrice
- ✓ N° 16 Altri allegati - Copia atto Notaio La Monica del 04.01.1991 - Rep. 17442
- ✓ N° 17 Altri allegati - Copia Atto Notaio Ciocci del 26.12.2007 - Rep. 19342



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Velletri (RM) - Piazza Giovanni Falcone, 2, interno 1, piano S1-T-1°  
Trattasi di un appartamento ad uso ufficio, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza pluripiano, ricadente in un contesto a prevalente destinazione residenziale e direzionale, compresi uffici pubblici e privati, tra cui in adiacenza, anche la sede del Tribunale di Velletri. Il bene in esame risulta destinato al piano terra e primo ad ufficio con annessi servizi igienici esclusivamente al piano terra, mentre il piano interrato è destinato a locale deposito/archivio. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica piazza per mezzo di un ingresso esclusivo con pareti vetrate, a delimitare il bene sia dall'esterno che dall'atrio condominiale che serve tutte le altre unità immobiliari, nonchè lo stesso immobile, per mezzo di altro accesso costituito da un portoncino al piano terra. Più in particolare, si precisa che i tre livelli sono in comunicazione tra di loro per mezzo di una scala interna, inoltre sono presenti un lungo terrazzo al piano terra verso est ed altri due terrazzi al piano primo, orientati il più grande verso ovest sulla piazza di accesso e l'altro sul lato opposto verso est. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 1421, Sub. 510, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile di cui fa parte il bene oggetto di stima, ricade in Zona "C" (Edilizia residenziale di espansione) - sottozona "C1" (Espansione residenziale di iniziativa privata), come meglio risulta dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n.66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.2006. La zona ove ricade il bene, non risulta vincolata dal punto di vista paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n°42/2004, mentre risulta sottoposta alla normativa antisismica ed a relativa autorizzazione da parte dell'Ente Regionale preposto. Si precisa che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta titolare del diritto di piena proprietà superficaria sull'immobile pignorato, giusto atto di scissione del 26/12/2007 Rep. n°19342 a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, regolarmente registrato a Roma il 23/12/2007 al n.46906 e trascritto a Velletri il 31/12/2007 al n.5001 di formalità. Si evidenzia che tale diritto di superficie ha una scadenza prevista nell'atto con cui venne stipulata la convenzione tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il Comune di Velletri di 90 (novanta) anni a partire dal mese di marzo 1988.

**Prezzo base d'asta: € 611.634,38**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2021 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 611.634,38**

---

<b>Bene N° 1 - Ufficio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Piazza Giovanni Falcone, 2, interno 1, piano S1-T-1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 1421, Sub. 510, Categoria A10	<b>Superficie</b>	494,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile oggetto della presente relazione peritale fa parte, si presenta esternamente rifinito con pareti intonacate civilmente e tinteggiate, compresi i parapetti in muratura dei terrazzi, il tutto in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Per quanto riguarda il vano scala condominiale, l'ascensore e le parti comuni, sono anch'esse risultate in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento ad uso ufficio, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza pluripiano, ricadente in un contesto a prevalente destinazione residenziale e direzionale, compresi uffici pubblici e privati, tra cui in adiacenza, anche la sede del Tribunale di Velletri. Il bene in esame risulta destinato al piano terra e primo ad ufficio con annessi servizi igienici esclusivamente al piano terra, mentre il piano interrato è destinato a locale deposito/archivio. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica piazza per mezzo di un ingresso esclusivo con pareti vetrate, a delimitare il bene sia dall'esterno che dall'atrio condominiale che serve tutte le altre unità immobiliari, nonchè lo stesso immobile, per mezzo di altro accesso costituito da un portoncino al piano terra. Più in particolare, si precisa che i tre livelli sono in comunicazione tra di loro per mezzo di una scala interna, inoltre sono presenti un lungo terrazzo al piano terra verso est ed altri due terrazzi al piano primo, orientati il più grande verso ovest sulla piazza di accesso e l'altro sul lato opposto verso est.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

