
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Emilia Anatolia, nell'Esecuzione Immobiliare 548/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Lotto 2	10
Descrizione	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	11
Dati Catastali	12
Stato conservativo	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 3	14
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità	15
Confini	15
Consistenza	15
Dati Catastali	16
Stato di occupazione	16
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17



Lotto 4	18
Descrizione	19
Titolarità	19
Confini	19
Consistenza	19
Dati Catastali	20
Stato di occupazione	20
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 5	22
Descrizione	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità	23
Confini	23
Consistenza	23
Dati Catastali	24
Normativa urbanistica	24
Lotto 6.....	25
Descrizione	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità	26
Confini	26
Consistenza	26
Dati Catastali	27
Normativa urbanistica	27
Stima / Formazione lotti.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	30
Lotto 3	32
Lotto 4	34
Lotto 5	35
Lotto 6	37
Riepilogo bando d'asta.....	40
Lotto 1	40
Lotto 2	40
Lotto 3	40
Lotto 4	40
Lotto 5	40



Lotto 6	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 548/2017 del R.G.E.	42
Lotto 1	42
Lotto 2	42
Lotto 3	42
Lotto 4	43
Lotto 5	43
Lotto 6	43



INCARICO

All'udienza del 21/10/2020, il sottoscritto Arch. D'Emilia Anatolia, con studio in Via 7 Fratelli Cervi, 11 - 00031 - Artena (RM), email demilia.anatolia@alice.it, PEC a.demilia@pec.archrm.it, Fax 06 9515489, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/10/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, interno H, piano T
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, interno I, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, piano T
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, piano T
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - VELLETRI
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - VELLETRI



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, interno H, piano T

DESCRIZIONE

Locale commerciale posto al piano terra di un immobile misto (residenza/commerciale) di maggior dimensioni, adibito ad uso ufficio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con il negozio "I", corte pertinenziale, distacco su lotto A1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convvenzional	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------



				e		
Negozio	49,10 mq	58,30 mq	1,00	58,30 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				58,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel Catasto Urbano viene riportata un'altezza interna pari a 3 mt., ma dal sopralluogo si evince che l'altezza interna utile è pari a 2.90 mt.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	980	33		C1	5	37	50 mq	762,45 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'IMMOBILE HA UNA CORRISPONDENZA PARZIALE AD ECCEZIONE DI PARTE DI UNA TRAMEZZATURA NEL LOCALE ANTISTANTE IL SERVIZIO IGIENICO E L'INGRESSO CHE RISULTA DIVERSO DA QUELLO CATASTALMENTE RIPORTATO. E' STATO CHIUSO IL PORTICO D'INGRESSO CON PANNELLATURE CON RELATIVO AMPLIAMENTO DELLA SUPERFICIE UTILE INTERNA CHE E' DI MQ. 49.10, SUPERFICIE LORDA TOTALE DI MQ. 58.30.

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE E' IN OTTIME STATO CONSERVATIVO, PRESENTA LE PRINCIPALI FINITURE IMPIANTISTICHE.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



La struttura portante a telaio in c.a, tamponature in blocchi di laterizio intonacati. Infissi in pvc, di buona fattura; uno stanzino ha una finestra alta ed una parte vetrata fissa realizzata con vetrocemento che ugualmente è stato utilizzato per parte della chiusura del portico d'ingresso. La pavimentazione è ceramica, le porte in legno tamburate. Gli ambienti sono riscaldati/raffrescati da split inverter.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/01/2020
- Scadenza contratto: 31/12/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

L'immobile è occupato dall'**** Omissis **** si allega contratto di locazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è stato realizzato dalla Marpe Sav srl regolarmente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, interno I, piano T

DESCRIZIONE

Locale commerciale posto al piano terra di un immobile misto (residenza/commerciale) di maggior dimensioni, adibito ad uso ufficio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con il negozio "H", corte pertinenziale, vano scale condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	----------------------------	---------	-------



				e		
Negozio	29,00 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel Catasto Urbano viene riportata un'altezza interna pari a 3 mt., ma dal sopralluogo si evince che l'altezza interna utile è pari a 2.90 mt.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	980	34		C1	5	29	32 mq	597,59 €	T	

Corrispondenza catastale

L'IMMOBILE HA UNA CORRISPONDENZA PARZIALE, L'INGRESSO RISULTA DIVERSO DA QUELLO CATASTALMENTE RIPORTATO.

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE E' IN OTTIME STATO CONSERVATIVO, PRESENTA LE PRINCIPALI FINITURE IMPIANTISTICHE.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante a telaio in c.a, tamponature in blocchi di laterizio intonacati. Infissi in pvc, di buona fattura; l'immobile è collegato con il locale attiguo denominato "negozio H". La pavimentazione è ceramica, le porte in legno tamburate. Gli ambienti sono riscaldati/raffrescati da split inverter.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/01/2020
- Scadenza contratto: 31/12/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

L'immobile è occupato dall'**** Omissis **** si allega contratto di locazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è stato realizzato dalla Marpe Sav srl regolarmente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, piano T

DESCRIZIONE

Posto aperto scoperto al piano terra di un immobile misto (residenza/commerciale) .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con corte pertinenziale (sub 501).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano



posto auto scoperto	14,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	0,00 m	Terra
posto auto scoperto	14,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				28,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Realmente non sono rappresentati a terra in quanto questa corte è ancora sterrata con residuo di cava a granulometria fine sparso a terra.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	980	516		C6	2	14	14 mq	30,37 €	T	
	67	980	517		C6	2	14	14 mq	30,37 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

LO STATO DEI LUOGHI NON CONSENTE DI DEFINIRLI MATERIALMENTE PERCHE' L'AREA SU CUI INSISTONO E' RIFINITA CON MANTO DI RESIDUO DI CAVA A GRANULOMETRIA FINE E MEDIA SPARSA SUL TERRENO.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:



- Registrazione contratto: 21/01/2020
- Scadenza contratto: 31/12/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

L'immobile è occupato dall'**** Omissis **** si allega contratto di locazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è stato realizzato dalla Marpe Sav srl regolarmente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, piano T

DESCRIZIONE

Posto aperto scoperto al piano terra di un immobile misto (residenza/commerciale) .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con corte pertinenziale (sub 501).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
posto auto scoperto	14,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	0,00 m	Terra
posto auto scoperto	14,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				28,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	28,00 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Realmente non sono rappresentati a terra in quanto questa corte è ancora sterrata con residuo di cava a granulometria fine sparso a terra.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	980	518		C6	2	14	14 mq	30,37 €	T	
	67	980	519		C6	2	14	14 mq	30,37 €	T	

Corrispondenza catastale

LO STATO DEI LUOGHI NON CONSENTE DI DEFINIRLI MATERIALMENTE PERCHE' L'AREA SU CUI INSISTONO E' RIFINITA CON MANTO DI RESIDUO DI CAVA A GRANULOMETRIA FINE E MEDIA SPARSA SUL TERRENO.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/01/2020
- Scadenza contratto: 31/12/2026

Canoni di locazione



Canone mensile: € 200,00

L'immobile è occupato dall'**** Omissis **** si allega contratto di locazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è stato realizzato dalla Marpe Sav srl regolarmente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - VELLETRI

DESCRIZIONE

TERRENI AD USO AGRICOLO

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

CONFINANO AD EST CON P.LLE 1228/1230; AD OVEST CON P.LLE 1134/1140

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano



Terreno agricolo	230,00 mq	230,00 mq	1,00	230,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	2966,00 mq	2966,00 mq	1,00	2966,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3196,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3196,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
89	1227				Canneto	3	230 mq	0,89 €	0,53 €	
89	1229				Vigneto	3	2966 mq	22,98 €	16,85 €	

NORMATIVA URBANISTICA

SI ALLEGA CDU



LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - VELLETRI

DESCRIZIONE

TERRENI AD USO AGRICOLO

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

CONFINA CON P.LLE 274/97

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano



Terreno agricolo	2810,00 mq	2810,00 mq	1,00	2810,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2810,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2810,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
92	371		AA		Seminativo	2	2488 mq	10,28 €	7,71 €	
92	371		AB		Vigneto	3	322 mq	2,49 €	1,83 €	

Corrispondenza catastale

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

NORMATIVA URBANISTICA

SI ALLEGA CDU



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, interno H, piano T Locale commerciale posto al piano terra di un immobile misto (residenza/commerciale) di maggior dimensioni, adibito ad uso ufficio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 980, Sub. 33, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 88.000,00

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

Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 2/2020). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che, per Destinazione Commerciale nel Comune di Velletri (Rm) e nelle zone suburbane D1/PERIFERICA : Valore OMI al 2° sem. 2021 - min: €/mq 1200,00 e max: €/mq 1750,00.

Pertanto si ha che: Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq). Dove, il Valore unitario = Val OMI MIN + (VAL OMI MAX - VAL OMI MIN) X K dove K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Dove:

K1 (Taglio superficie) = 0

fino a 45 mq 1

oltre 45 mq fino a 70 mq 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq 0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq 0,3

oltre 150 mq 0,1

K2 (Livello di piano) = 1

piano seminterrato 0

piano terreno 0,2

piano primo 0,4

piano intermedio 0,5

piano ultimo 0,8

piano attico 1

Valore normale = €/mq 1200,00 + (€/mq 1750,00 - €/mq 1200,00) X (0,8 + 3 X 0,2) / 4 = €/mq 1304,50



La superficie convenzionale del bene è pari a mq.58.30. Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si precisa, inoltre, che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali:

- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;

- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

- Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) = 1,00

- Et  (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) = 0,80

- Tipologia (villa=2,00 villino=1,40 fab. civile=1,25 fab. economico=1,05 fab. popolare=0,80 fab.rurale=0,70) = 1,25

- Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) = 1,2

- Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) = 0,90

- Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) = 1,00

- Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) = 1,00

TOT = 7.00 e pertanto il Parametro medio  : $7.15/7 = 1.02$

Il Valore unitario diventa: $\text{€/mq } 304,50 \times 1.02 = \text{€/mq } 1330,59$

Il Valore commerciale del bene   pari a:

$\text{€/mq } 1330,59 \times 58,30 \text{ mq} = \text{€ } 77'573,39$ arrotondato a $\text{€ } 77'500,00$ (diconsi in cifra tonda SETTANTASETTEMILACINQUECENTOEURO)

STIMA ANALITICA

Si proceder  alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera propriet . Dal pi  probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 10%)

2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 5%)

3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 5%)

4)A (Spese di amministrazione pari al 2%)

5)I (Imposte pari al 10%)

6)II (Interessi sulle spese precedenti =5%)

Si ha che il valore mensile   pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il semestre 2-2021):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min $\text{€/mq } 7.00$ - V.max $\text{€/mq } 10.30$ = V.medio $\text{€/mq } 8.65$

Si prende in considerazione il Valore medio $\text{€/mq } 8.65$ e pertanto si ha: $\text{€/mq } 8.65 \times 58.30 \text{ mq} = \text{€ } 504.29$

Le detrazioni complessive ammontano a: $Q+S+M+A+I+II= 37\%$ per cui la media annua del RMA (netto)  : $\text{€ } 504.29 \times 0,63 = \text{€ } 317.70 \times 12 = \text{€ } 3812.47$

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: $\text{€ } 3812.47 \times 100 / 3,5 = \text{€ } 108'927,72$ arrotondato ad $\text{€ } 108'000,00$ (diconsi in cifra tonda CENTOOTTOMILAEURO).

VALORE DI MERCATO STIMATO: $(\text{€ } 108'000,00 + \text{€ } 77'500,00)/2 = \text{€ } 92'750,00$ a cui si pu  applicare un decremento, considerando lo stato dell'immobile, un decremento del valore del 5% pari a 4630.50 euro, quindi concludendo si pu  affermare che il pi  probabile valore di mercato dell'immobile in questione sia: $\text{€ } 88.000,00$ (diconsi in cifra tonda Euro ottantottomila)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, interno H, piano T	58,30 mq	150.947,00 €/mq	€ 88.002,10	100,00%	€ 88.000,00
				Valore di stima:	€ 88.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, interno I, piano T
Locale commerciale posto al piano terra di un immobile misto (residenza/commerciale) di maggior dimensioni, adibito ad uso ufficio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 980, Sub. 34, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 48.200,00

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

Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 2/2020). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che, per Destinazione Commerciale nel Comune di Velletri (Rm) e nelle zone suburbane D1/PERIFERICA : Valore OMI al 2° sem. 2021 - min: €/mq 1200,00 e max: €/mq 1750,00.

Pertanto si ha che: Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq). Dove, il Valore unitario = Val OMI MIN + (VAL OMI MAX - VAL OMI MIN) X K dove K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Dove:

K1 (Taglio superficie) = 0

fino a 45 mq 1

oltre 45 mq fino a 70 mq 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq 0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq 0,3



oltre 150 mq 0,1

K2 (Livello di piano) = 1

piano seminterrato 0

piano terreno 0,2

piano primo 0,4

piano intermedio 0,5

piano ultimo 0,8

piano attico 1

Valore normale = €/mq 1200,00 + (€/mq 1750,00 - €/mq 1200,00) X (0,8 + 3 X 0,2) / 4 = €/mq 1304,50

La superficie convenzionale del bene è pari a mq. 32.00. Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si precisa, inoltre, che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali:

- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;

- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

- Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) = 1,00

- Et  (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) = 0,80

- Tipologia (villa=2,00 villino=1,40 fab. civile=1,25 fab. economico=1,05 fab. popolare=0,80 fab.rurale=0,70) = 1,25

- Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) = 1,2

- Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) = 0,90

- Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) = 1,00

- Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) = 1,00

TOT = 7,00 e pertanto il Parametro medio  : 7,15/7 = 1,02

Il Valore unitario diventa: €/mq 304,50 x 1,02 = €/mq 1330,59

Il Valore commerciale del bene   pari a:

€/mq 1330,59 x 32,00 mq =   42'578,88 arrotondato a   42'500,00(diconsigliato in cifra tonda QUARANTADUEMILACINQUECENTOEURO)

STIMA ANALITICA

Si proceder  alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera propriet . Dal pi  probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 10%)

2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 5%)

3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 5%)

4)A (Spese di amministrazione pari al 2%)

5)I (Imposte pari al 10%)

6)II (Interessi sulle spese precedenti =5%)

Si ha che il valore mensile   pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il semestre 2-2021):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 7,00 - V.max €/mq 10,30 = V.medio €/mq 8,65

Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 8,65 e pertanto si ha: €/mq 8,65 x 32,00 mq =   276,80

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 37% per cui la media annua del RMA



(netto) è: € 276.80 x 0,63 = € 174.38 x 12 = € 2092.60

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 2092.60 x 100 / 3,5 = € 59'788.80 arrotondato ad € 59'000.00 (diconsi in cifra tonda CINQUANTANOVEMILAEURO).

VALORE DI MERCATO STIMATO: (€ 42'500,00 + € 59'000,00)/2 = € 50'750.00 a cui si può applicare un decremento, per il ripristino dello stato dei luoghi, un decremento del valore del 5% pari a 2537.50 euro, quindi concludendo si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione sia: € 48.200,00 (diconsi in cifra tonda Euro quarantoottomiladuecento)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, interno I, piano T	32,00 mq	1.506,25 €/mq	€ 48.200,00	100,00%	€ 48.200,00
Valore di stima:					€ 48.200,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, piano T Posto aperto scoperto al piano terra di un immobile misto (residenza/commerciale) . Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 980, Sub. 516, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 980, Sub. 517, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 15.600,00

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

Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 2/2021). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che per Destinazione Commerciale nel Comune di Velletri (Rm) e nelle zone suburbane D1/PERIFERICO : Valore OMI al 2° sem. 2021 - min: €/mq 1200,00 e max: €/mq 1750,00.

Nel caso in oggetto ho preso come riferimento il valore minimo dato che potrebbero avere una valenza



commerciale visto che lambiscono dei locali commerciali quindi = €/mq 1200,00

La superficie convenzionale del bene è pari a 14+14 MQ = mq.28 complessivi posti auto scoperti. Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i

singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si precisa, inoltre, che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali:

- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;

- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

Il Valore unitario dei posto auto potrebbe essere quantificato come segue : €/mq 1200,00 x 14 mq. = €/mq 16.800,00 X 2 = 33'600.00 EURO.

Valore varia in base alla superficie dello stallo che in questo caso non è ben definita materialmente, necessita di un intervento di sistemazione del manto in modo da rendere la fruizione più agevole ed in totale sicurezza. che moltiplicato per la superficie complessiva degli stalli si ha :

€/mq 16'800.00 arrotondato a € 15'000,00 (diconsi in cifra tonda Euro QUINDICIMILA)

STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 20%)

2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 15%)

3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 10%)

4)A (Spese di amministrazione pari al 5%)

5)I (Imposte pari al 15%)

6)II (Interessi sulle spese precedenti =5%)

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE si prende a riferimento sempre il V.min €/mq 8.65 e pertanto si ha: €/mq 8.65 x 28 mq = € 242.20

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 70% per cui la media annua del RMA (netto) è: € 242.20 x 0,30 = € 72.66 x12 = € 871.92

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 871.92 x 100 / 3,5 = € 24'912 arrotondato ad € 24.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro VENTIQUATTROMILA).

VALORE DI MERCATO STIMATO:(€ 15.000,00 + € 24.000,00)/2 = € 19'500,00 a cui si può applicare un decremento, considerando lo stato dell'area degli stalli, del valore pari a 20%, quindi concludendo si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione sia: € 15.600,00 (diconsi Euro quindimilaseicento).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, piano T	28,00 mq	55.715,00 €/mq	€ 15.600,20	100,00%	€ 15.600,00
				Valore di stima:	€ 15.600,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, piano T
 Posto aperto scoperto al piano terra di un immobile misto (residenza/commerciale) .
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 980, Sub. 518, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 980, Sub. 519, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 15.600,00

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

Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 2/2021). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che per Destinazione Commerciale nel Comune di Velletri (Rm) e nelle zone suburbane D1/PERIFERICO : Valore OMI al 2° sem. 2021 - min: €/mq 1200,00 e max: €/mq 1750,00.

Nel caso in oggetto ho preso come riferimento il valore minimo dato che potrebbero avere una valenza commerciale visto che lambiscono dei locali commerciali quindi = €/mq 1200,00

La superficie convenzionale del bene è pari a 14+14 MQ = mq.28 complessivi posti auto scoperti. Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i

singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si precisa, inoltre, che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali:

- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;

- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

Il Valore unitario dei posti auto potrebbe essere quantificato come segue : €/mq 1200,00 x 14 mq. =



€/mq 16.800,00 X 2 = 33'600.00 EURO.

Valore varia in base alla superficie dello stallo che in questo caso non è ben definita materialmente, necessita di un intervento di sistemazione del manto in modo da rendere la fruizione più agevole ed in totale sicurezza. che moltiplicato per la superficie complessiva degli stalli si ha :

€/mq 16'800.00 arrotondato a € 15'000,00 (diconsi in cifra tonda Euro QUINDICIMILA)

STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

- 1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 20%)
- 2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 15%)
- 3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 10%)
- 4)A (Spese di amministrazione pari al 5%)
- 5)I (Imposte pari al 15%)
- 6)II (Interessi sulle spese precedenti =5%)

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE si prende a riferimento sempre il V.min €/mq 8.65 e pertanto si ha:
€/mq 8.65 x 28 mq = € 242.20

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 70% per cui la media annua del RMA (netto) è: € 242.20 x 0,30 = € 72.66 x12 = € 871.92

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 871.92 x 100 / 3,5 = € 24'912 arrotondato ad € 24.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro VENTIQUEATTROMILA).

VALORE DI MERCATO STIMATO:(€ 15.000,00 + € 24.000,00)/2 = € 19'500,00 a cui si può applicare un decremento, considerando lo stato dell'area degli stalli, del valore pari a 20%, quindi concludendo si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione sia: € 15.600,00 (diconsi Euro quindimilaseicento).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Posto auto Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, piano T	28,00 mq	55.715,00 €/mq	€ 15.600,20	100,00%	€ 15.600,00
Valore di stima:					€ 15.600,00

LOTTO 5



• **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - VELLETRI
TERRENI AD USO AGRICOLO

Identificato al catasto Terreni - Fg. 89, Part. 1227, Qualità Canneto - Fg. 89, Part. 1229, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 126.000,00

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

Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 2/2021) per campionature di aree con caratteristiche simili. Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che per Destinazione Agricola nel Comune di Velletri (Rm) nelle zone extraurbane agricole il Valore min: €/mq 35 e max: €/mq 45.

Nel caso in oggetto ho preso come riferimento il valore medio dato che potrebbero avere una valenza agricola/produttiva commerciale vista la presenza di aziende agricole di notevoli dimensioni che operano in quell'ambito.

La superficie convenzionale del bene è pari a mq. 3196. Si precisa, inoltre, che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali:

- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;
- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

Il Valore complessivo così determinato : €/mq 40 x 3196 mq. = €/mq 127'840,00 che arrotondato è € 120'000.00 (diconsi in cifra tonda Euro centoventimila)

STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

- 1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 20%)
- 2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 10%)
- 3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 30%)
- 4)A (Spese di amministrazione pari al 10%)
- 5)I (Imposte pari al 10%)
- 6)II (Interessi sulle spese precedenti =5%)

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE si prende a riferimento il V.min €/mq 1 e pertanto si ha: €/mq 1 x 3196 mq = € 3'196,00

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 90% per cui la media annua del RMA (netto) è: € 3196,00 x 0,15 = € 479,40 x12 = € 5'752,80

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 5'752,80 x 100 / 3,5 = € 164'365,71 arrotondato ad € 160'000,00 (centosessantantamilaeuro).



VALORE DI MERCATO STIMATO: $(€ 120'000,00 + € 160'000,00) / 2 = € 140'000,00$ a cui si applica un decremento del 10 %, in quanto i terreni non sono ubicati lungo la strada ma all'interno di altri lotti. Quindi concludendo il più probabile valore di mercato dell'immobile è : € 126'000,00 (diconsi Euro centoventiseimila).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Velletri (RM) - VELLETRI	3196,00 mq	39,43 €/mq	€ 126.018,28	100,00%	€ 126.000,00
				Valore di stima:	€ 126.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - VELLETRI
TERRENI AD USO AGRICOLO

Identificato al catasto Terreni - Fg. 92, Part. 371, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 92, Part. 371, Porz. AB, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 112.000,00

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

Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 2/2021) per campionature di aree con caratteristiche simili. Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che per Destinazione Agricola nel Comune di Velletri (Rm) nelle zone extraurbane agricole il Valore min: €/mq 35 e max: €/mq 45.

Nel caso in oggetto ho preso come riferimento il valore medio dato che potrebbero avere una valenza agricola/produttiva commerciale vista la presenza di aziende agricole di notevoli dimensioni che operano in quell'ambito.

La superficie convenzionale del bene è pari a mq. 3196 . Si precisa, inoltre, che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali:



- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;
- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

Il Valore complessivo così determinato : €/mq 40 x 2810 mq. = €/mq 112'400,00 che arrotondato è € 110'000.00 (diconsi in cifra tonda Euro centodiecimila)

STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

- 1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 20%)
- 2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 10%)
- 3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 30%)
- 4)A (Spese di amministrazione pari al 10%)
- 5)I (Imposte pari al 10%)
- 6)II (Interessi sulle spese precedenti =5%)

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE si prende a riferimento il V.min €/mq 1 e pertanto si ha: €/mq 1 x 2810 mq = € 2810,00

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 90% per cui la media annua del RMA (netto) è: € 2810,00 x 0,15 = € 421,50 x12 = € 5'058,00

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 5'058,00 x 100 / 3,5 = € 144'514,28 arrotondato ad € 140'000,00 (centoquarantamilaeuro).

VALORE DI MERCATO STIMATO:(€ 110'000,00 + € 140'000,00)/2 = € 125'000,00 a cui si applica un decremento del 10 %, in quanto i terreni non sono ubicati lungo la strada ma all'interno di altri lotti. Quindi concludendo il più probabile valore di mercato arrotondato dell'immobile è : € 112'000,00 (diconsi Euro centonododicimilaeuro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Velletri (RM) - VELLETRI	2810,00 mq	3.986,00 €/mq	€ 112.000,00	100,00%	€ 112.000,00
				Valore di stima:	€ 112.000,00



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.

Artena, li 10/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Emilia Anatolia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, interno H, piano T
Locale commerciale posto al piano terra di un immobile misto (residenza/commerciale) di maggior dimensioni, adibito ad uso ufficio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 980, Sub. 33, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, interno I, piano T
Locale commerciale posto al piano terra di un immobile misto (residenza/commerciale) di maggior dimensioni, adibito ad uso ufficio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 980, Sub. 34, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, piano T
Posto aperto scoperto al piano terra di un immobile misto (residenza/commerciale) .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 980, Sub. 516, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 980, Sub. 517, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, piano T
Posto aperto scoperto al piano terra di un immobile misto (residenza/commerciale) .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 980, Sub. 518, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 980, Sub. 519, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - VELLETRI
TERRENI AD USO AGRICOLO
Identificato al catasto Terreni - Fg. 89, Part. 1227, Qualità Canneto - Fg. 89, Part. 1229, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: SI ALLEGA CDU

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - VELLETRI
TERRENI AD USO AGRICOLO
Identificato al catasto Terreni - Fg. 92, Part. 371, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 92, Part. 371, Porz. AB, Qualità Vigneto



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: SI ALLEGA CDU



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 548/2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, interno H, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 980, Sub. 33, Categoria C1	Superficie	58,30 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE E' IN OTTIME STATO CONSERVATIVO, PRESENTA LE PRINCIPALI FINITURE IMPIANTISTICHE.		
Descrizione:	Locale commerciale posto al piano terra di un immobile misto (residenza/commerciale) di maggior dimensioni, adibito ad uso ufficio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, interno I, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 980, Sub. 34, Categoria C1	Superficie	32,00 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE E' IN OTTIME STATO CONSERVATIVO, PRESENTA LE PRINCIPALI FINITURE IMPIANTISTICHE.		
Descrizione:	Locale commerciale posto al piano terra di un immobile misto (residenza/commerciale) di maggior dimensioni, adibito ad uso ufficio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Posto auto	
Ubicazione:	Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, piano T



Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 980, Sub. 516, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 980, Sub. 517, Categoria C6	Superficie	28,00 mq
Descrizione:	Posto aperto scoperto al piano terra di un immobile misto (residenza/commerciale) .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 980, Sub. 518, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 980, Sub. 519, Categoria C6	Superficie	28,00 mq
Descrizione:	Posto aperto scoperto al piano terra di un immobile misto (residenza/commerciale) .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Velletri (RM) - VELLETRI		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 89, Part. 1227, Qualità Canneto - Fg. 89, Part. 1229, Qualità Vigneto	Superficie	3196,00 mq
Descrizione:	TERRENI AD USO AGRICOLO		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 6



Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Velletri (RM) - VELLETRI		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 92, Part. 371, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 92, Part. 371, Porz. AB, Qualità Vigneto	Superficie	2810,00 mq
Descrizione:	TERRENI AD USO AGRICOLO		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Emilia Anatolia, nell'Esecuzione Immobiliare 548/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, interno H, piano T	5
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, interno I, piano T	5
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, piano T	6
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, piano T	6
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - VELLETRI	6
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - VELLETRI	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Lotto 2.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini	10
Consistenza.....	10
Dati Catastali	10
Stato conservativo	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 3.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza.....	12



Dati Catastali	13
Stato di occupazione	13
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 4	14
Titolarità	14
Confini	15
Consistenza	15
Dati Catastali	15
Stato di occupazione	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 5	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità	17
Confini	17
Consistenza	17
Dati Catastali	18
Normativa urbanistica	18
Lotto 6	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità	18
Confini	19
Consistenza	19
Dati Catastali	19
Normativa urbanistica	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	22
Lotto 3	24
Lotto 4	26
Lotto 5	28
Lotto 6	29
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto 1	32
Lotto 2	32
Lotto 3	32
Lotto 4	32



Lotto 5	32
Lotto 6	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 548/2017 del R.G.E.	34
Lotto 1	34
Lotto 2	34
Lotto 3	34
Lotto 4	35
Lotto 5	35
Lotto 6	35



INCARICO

All'udienza del 21/10/2020, il sottoscritto Arch. D'Emilia Anatolia, con studio in Via 7 Fratelli Cervi, 11 - 00031 - Artena (RM), email demilia.anatolia@alice.it, PEC a.demilia@pec.archrm.it, Fax 06 9515489, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/10/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, interno H, piano T
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, interno I, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, piano T
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, piano T
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - VELLETRI
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - VELLETRI

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , EDIFICIO F1, INTERNO H, PIANO T

Locale commerciale posto al piano terra di un immobile misto (residenza/commerciale) di maggior dimensioni, adibito ad uso ufficio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , EDIFICIO F1, INTERNO I, PIANO T

Locale commerciale posto al piano terra di un immobile misto (residenza/commerciale) di maggior dimensioni, adibito ad uso ufficio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO ,
EDIFICIO F1, PIANO T**

Posto aperto scoperto al piano terra di un immobile misto (residenza/commerciale) .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO ,
EDIFICIO F1, PIANO T**

Posto aperto scoperto al piano terra di un immobile misto (residenza/commerciale) .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VELLETRI

TERRENI AD USO AGRICOLO

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VELLETRI (RM) - VELLETRI

TERRENI AD USO AGRICOLO

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, interno H, piano T



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con il negozio "I", corte pertinenziale, distacco su lotto A1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	49,10 mq	58,30 mq	1,00	58,30 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				58,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel Catasto Urbano viene riportata un'altezza interna pari a 3 mt., ma dal sopralluogo si evince che l'altezza interna utile è pari a 2.90 mt.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	980	33		C1	5	37	50 mq	762,45 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'IMMOBILE HA UNA CORRISPONDENZA PARZIALE AD ECCEZIONE DI PARTE DI UNA TRAMEZZATURA NEL LOCALE ANTISTANTE IL SERVIZIO IGIENICO E L'INGRESSO CHE RISULTA DIVERSO DA QUELLO CATASTALMENTE RIPORTATO. E' STATO CHIUSO IL PORTICO D'INGRESSO CON PANNELLATURE CON RELATIVO AMPLIAMENTO DELLA SUPERFICIE UTILE INTERNA CHE E' DI MQ. 49.10, SUPERFICIE LORDA TOTALE DI MQ. 58.30.

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE E' IN OTTIME STATO CONSERVATIVO, PRESENTA LE PRINCIPALI FINITURE IMPIANTISTICHE.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante a telaio in c.a, tamponature in blocchi di laterizio intonacati. Infissi in pvc, di buona fattura; uno stanzino ha una finestra alta ed una parte vetrata fissa realizzata con vetrocemento che ugualmente è stato utilizzato per parte della chiusura del portico d'ingresso. La pavimentazione è ceramica, le porte in legno tamburate. Gli ambienti sono riscaldati/raffrescati da split inverter.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/01/2020
- Scadenza contratto: 31/12/2026



Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

L'immobile è occupato dall'**** Omissis **** si allega contratto di locazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è stato realizzato dalla Marpe Sav srl regolarmente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, interno I, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con il negozio "H", corte pertinenziale, vano scale condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	29,00 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel Catasto Urbano viene riportata un'altezza interna pari a 3 mt., ma dal sopralluogo si evince che l'altezza interna utile è pari a 2.90 mt.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	980	34		C1	5	29	32 mq	597,59 €	T	



Corrispondenza catastale

L'IMMOBILE HA UNA CORRISPONDENZA PARZIALE, L'INGRESSO RISULTA DIVERSO DA QUELLO CATASTALMENTE RIPORTATO.

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE E' IN OTTIME STATO CONSERVATIVO, PRESENTA LE PRINCIPALI FINITURE IMPIANTISTICHE.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante a telaio in c.a, tamponature in blocchi di laterizio intonacati. Infissi in pvc, di buona fattura; l'immobile è collegato con il locale attiguo denominato "negoziato H". La pavimentazione è ceramica, le porte in legno tamburate. Gli ambienti sono riscaldati/raffrescati da split inverter.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/01/2020
- Scadenza contratto: 31/12/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

L'immobile è occupato dall'**** Omissis **** si allega contratto di locazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è stato realizzato dalla Marpe Sav srl regolarmente.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con corte pertinenziale (sub 501).

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
posto auto scoperto	14,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	0,00 m	Terra
posto auto scoperto	14,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				28,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Realmente non sono rappresentati a terra in quanto questa corte è ancora sterrata con residuo di cava a granulometria fine sparso a terra.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	67	980	516		C6	2	14	14 mq	30,37 €	T		
	67	980	517		C6	2	14	14 mq	30,37 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

LO STATO DEI LUOGHI NON CONSENTE DI DEFINIRLI MATERIALMENTE PERCHE' L'AREA SU CUI INSISTONO E' RIFINITA CON MANTO DI RESIDUO DI CAVA A GRANULOMETRIA FINE E MEDIA SPARSA SUL TERRENO.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/01/2020
- Scadenza contratto: 31/12/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

L'immobile è occupato dall'**** Omissis **** si allega contratto di locazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è stato realizzato dalla Marpe Sav srl regolarmente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, piano T

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con corte pertinenziale (sub 501).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
posto auto scoperto	14,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	0,00 m	Terra
posto auto scoperto	14,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				28,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Realmente non sono rappresentati a terra in quanto questa corte è ancora sterrata con residuo di cava a granulometria fine sparso a terra.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	980	518		C6	2	14	14 mq	30,37 €	T	



	67	980	519		C6	2	14	14 mq	30,37 €	T	
--	----	-----	-----	--	----	---	----	-------	---------	---	--

Corrispondenza catastale

LO STATO DEI LUOGHI NON CONSENTE DI DEFINIRLI MATERIALMENTE PERCHE' L'AREA SU CUI INSISTONO E' RIFINITA CON MANTO DI RESIDUO DI CAVA A GRANULOMETRIA FINE E MEDIA SPARSA SUL TERRENO.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/01/2020
- Scadenza contratto: 31/12/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

L'immobile è occupato dall'**** Omissis **** si allega contratto di locazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è stato realizzato dalla Marpe Sav srl regolarmente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - VELLETRI

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

CONFINANO AD EST CON P.LLE 1228/1230; AD OVEST CON P.LLE 1134/1140

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	230,00 mq	230,00 mq	1,00	230,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	2966,00 mq	2966,00 mq	1,00	2966,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3196,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	3196,00 mq	
--	-------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
89	1227				Canneto	3	230 mq	0,89 €	0,53 €	
89	1229				Vigneto	3	2966 mq	22,98 €	16,85 €	

NORMATIVA URBANISTICA

SI ALLEGA CDU

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - VELLETRI

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

CONFINA CON P.LLE 274/97

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2810,00 mq	2810,00 mq	1,00	2810,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2810,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2810,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
92	371		AA		Seminativo	2	2488 mq	10,28 €	7,71 €	
92	371		AB		Vigneto	3	322 mq	2,49 €	1,83 €	

Corrispondenza catastale

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

NORMATIVA URBANISTICA



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, interno H, piano T Locale commerciale posto al piano terra di un immobile misto (residenza/commerciale) di maggior dimensioni, adibito ad uso ufficio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 980, Sub. 33, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 88.000,00

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

Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 2/2020). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che, per Destinazione Commerciale nel Comune di Velletri (Rm) e nelle zone suburbane D1/PERIFERICA : Valore OMI al 2° sem. 2021 - min: €/mq 1200,00 e max: €/mq 1750,00.

Pertanto si ha che: Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq). Dove, il Valore unitario = Val OMI MIN + (VAL OMI MAX - VAL OMI MIN) X K dove K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Dove:

K1 (Taglio superficie) = 0

fino a 45 mq 1

oltre 45 mq fino a 70 mq 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq 0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq 0,3

oltre 150 mq 0,1

K2 (Livello di piano) = 1

piano seminterrato 0

piano terreno 0,2

piano primo 0,4

piano intermedio 0,5

piano ultimo 0,8

piano attico 1



Valore normale = €/mq 1200,00 + (€/mq 1750,00 - €/mq 1200,00) X (0,8 + 3 X 0.2) / 4 = €/mq 1304.50

La superficie convenzionale del bene è pari a mq.58.30. Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si precisa, inoltre, che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali:

- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;

- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

- Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) = 1,00

- Et  (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) = 0,80

- Tipologia (villa=2,00 villino=1,40 fab. civile=1,25 fab. economico=1,05 fab. popolare=0,80 fab.rurale=0,70) = 1,25

- Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) = 1,2

- Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) = 0,90

- Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) = 1,00

- Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) = 1,00

TOT = 7.00 e pertanto il Parametro medio  : 7.15/7 = 1.02

Il Valore unitario diventa: €/mq 304,50 x 1.02 = €/mq 1330,59

Il Valore commerciale del bene   pari a:

€/mq 1330,59 x 58,30 mq =   77'573,39 arrotondato a   77'500,00(diconsi in cifra tonda SETTANTASETTEMILACINQUECENTOEURO)

STIMA ANALITICA

Si proceder  alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera propriet . Dal pi  probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 10%)

2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 5%)

3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 5%)

4)A (Spese di amministrazione pari al 2%)

5)I (Imposte pari al 10%)

6)II (Interessi sulle spese precedenti =5%)

Si ha che il valore mensile   pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il semestre 2-2021):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 7.00 - V.max €/mq 10.30 = V.medio €/mq 8.65

Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 8.65 e pertanto si ha: €/mq 8.65 x 58.30 mq =   504.29

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 37% per cui la media annua del RMA (netto)  :   504.29 x 0,63 =   317.70 x12 =   3812.47

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce:   3812.47 x 100 / 3,5 =   108'927,72 arrotondato ad   108'000,00 (diconsi in cifra tonda CENTOOTTOMILAEURO).

VALORE DI MERCATO STIMATO:(  108'000,00 +   77'500,00)/2 =   92'750,00 a cui si pu  applicare un decremento, considerando lo stato dell'immobile, un decremento del valore del 5% pari a 4630.50 euro, quindi concludendo si pu  affermare che il pi  probabile valore di mercato dell'immobile in



questione sia: € 88.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro ottantottomila)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, interno H, piano T	58,30 mq	150.947,00 €/mq	€ 88.002,10	100,00%	€ 88.000,00
				Valore di stima:	€ 88.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, interno I, piano T Locale commerciale posto al piano terra di un immobile misto (residenza/commerciale) di maggior dimensioni, adibito ad uso ufficio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 980, Sub. 34, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 48.200,00

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

Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 2/2020). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che, per Destinazione Commerciale nel Comune di Velletri (Rm) e nelle zone suburbane D1/PERIFERICA : Valore OMI al 2° sem. 2021 - min: €/mq 1200,00 e max: €/mq 1750,00.

Pertanto si ha che: Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq). Dove, il Valore unitario = Val OMI MIN + (VAL OMI MAX - VAL OMI MIN) X K dove K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Dove:

K1 (Taglio superficie) = 0

fino a 45 mq 1

oltre 45 mq fino a 70 mq 0,8



oltre 70 mq fino a 120 mq 0,5
oltre 120 mq fino a 150 mq 0,3
oltre 150 mq 0,1

K2 (Livello di piano) = 1

piano seminterrato 0

piano terreno 0,2

piano primo 0,4

piano intermedio 0,5

piano ultimo 0,8

piano attico 1

Valore normale = €/mq 1200,00 + (€/mq 1750,00 - €/mq 1200,00) X (0,8 + 3 X 0,2) / 4 = €/mq 1304,50

La superficie convenzionale del bene è pari a mq. 32.00. Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si precisa, inoltre, che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali:

- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;

- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

- Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) = 1,00

- Età (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) = 0,80

- Tipologia (villa=2,00 villino=1,40 fab. civile=1,25 fab. economico=1,05 fab. popolare=0,80 fab.rurale=0,70) = 1,25

- Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) = 1,2

- Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) = 0,90

- Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) = 1,00

- Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) = 1,00

TOT = 7,00 e pertanto il Parametro medio è: 7,15/7 = 1,02

Il Valore unitario diventa: €/mq 304,50 x 1,02 = €/mq 1330,59

Il Valore commerciale del bene è pari a:

€/mq 1330,59 x 32,00 mq = € 42'578,88 arrotondato a € 42'500,00(diconsì in cifra tonda QUARANTADUEMILACINQUECENTOEURO)

STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 10%)

2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 5%)

3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 5%)

4)A (Spese di amministrazione pari al 2%)

5)I (Imposte pari al 10%)

6)II (Interessi sulle spese precedenti =5%)

Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il semestre 2-2021):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 7,00 - V.max €/mq 10,30 = V.medio €/mq 8,65

Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 8,65 e pertanto si ha: €/mq 8,65 x 32,00 mq = €



276.80

Le detrazioni complessive ammontano a: $Q+S+M+A+I+II= 37\%$ per cui la media annua del RMA (netto) è: $\text{€ } 276.80 \times 0,63 = \text{€ } 174.38 \times 12 = \text{€ } 2092.60$

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: $\text{€ } 2092.60 \times 100 / 3,5 = \text{€ } 59'788.80$ arrotondato ad $\text{€ } 59'000.00$ (diconsi in cifra tonda CINQUANTANOVEMILAEURO).

VALORE DI MERCATO STIMATO: $(\text{€ } 42'500,00 + \text{€ } 59'000,00)/2 = \text{€ } 50'750.00$ a cui si può applicare un decremento, per il ripristino dello stato dei luoghi, un decremento del valore del 5% pari a 2537.50 euro, quindi concludendo si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione sia: $\text{€ } 48.200,00$ (diconsi in cifra tonda Euro quarantotto miladuecento)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, interno I, piano T	32,00 mq	1.506,25 €/mq	€ 48.200,00	100,00%	€ 48.200,00
Valore di stima:					€ 48.200,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, piano T
Posto aperto scoperto al piano terra di un immobile misto (residenza/commerciale) .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 980, Sub. 516, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 980, Sub. 517, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 21.600,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 2/2021). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che per Destinazione Commerciale nel Comune di Velletri (Rm) e nelle zone suburbane D1/PERIFERICO : Valore OMI al 2° sem. 2021 - min:



€/mq 1200,00 e max: €/mq 1750,00.

Nel caso in oggetto ho preso come riferimento il valore minimo dato che potrebbero avere una valenza commerciale visto che lambiscono dei locali commerciali quindi = €/mq 1200,00

La superficie convenzionale del bene è pari a 14+14 MQ = mq.28 complessivi posti auto scoperti. Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i

singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si precisa, inoltre, che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali:

- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;

- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

Il Valore unitario dei posto auto potrebbe essere quantificato come segue : €/mq 1200,00 x 14 mq. = €/mq 16.800,00 X 2 = 33'600.00 EURO.

Valore varia in base alla superficie dello stallo che in questo caso non è ben definita materialmente, necessita di un intervento di sistemazione del manto in modo da rendere la fruizione più agevole ed in totale sicurezza. che moltiplicato per la superficie complessiva degli stalli si ha :

€/mq 16'800.00 arrotondato a € 15'000,00 (diconsi in cifra tonda Euro QUINDICIMILA) ogni posto auto.

STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 20%)

2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 15%)

3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 10%)

4)A (Spese di amministrazione pari al 5%)

5)I (Imposte pari al 15%)

6)II (Interessi sulle spese precedenti =5%)

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE si prende a riferimento sempre il V.min €/mq 8.65 e pertanto si ha: €/mq 8.65 x 28 mq = € 242.20

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 70% per cui la media annua del RMA (netto) è: € 242.20 x 0,30 = € 72.66 x12 = € 871.92

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 871.92 x 100 / 3,5 = € 24'912 arrotondato ad € 24.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro VENTIQUEATTROMILA).

VALORE DI MERCATO STIMATO:(€ 30.000,00 + € 24.000,00)/2 = € 27'000,00 a cui si può applicare un decremento, considerando lo stato dell'area degli stalli, del valore pari a 20%, quindi concludendo si può affermare che il più probabile valore di mercato del singolo immobile in questione sia: € 21'600,00/2, quindi € 10'800,00 (diconsi Euro diecimilaottocento).

Il valore complessivo del lotto è di € 21'600,00 (ventunomilaseicentoeuro)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, piano T	28,00 mq	77.143,00 €/mq	€ 21.600,00	100,00%	€ 21.600,00
				Valore di stima:	€ 21.600,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, piano T
Posto aperto scoperto al piano terra di un immobile misto (residenza/commerciale) .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 980, Sub. 518, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 980, Sub. 519, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 21.600,00

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

Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 2/2021). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che per Destinazione Commerciale nel Comune di Velletri (Rm) e nelle zone suburbane D1/PERIFERICO : Valore OMI al 2° sem. 2021 - min: €/mq 1200,00 e max: €/mq 1750,00.

Nel caso in oggetto ho preso come riferimento il valore minimo dato che potrebbero avere una valenza commerciale visto che lambiscono dei locali commerciali quindi = €/mq 1200,00

La superficie convenzionale del bene è pari a 14+14 MQ = mq.28 complessivi posti auto scoperti. Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i

singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si precisa, inoltre, che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali:

- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;
- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.



Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

Il Valore unitario dei posto auto potrebbe essere quantificato come segue : €/mq 1200,00 x 14 mq. = €/mq 16.800,00 X 2 = 33'600.00 EURO.

Valore varia in base alla superficie dello stallo che in questo caso non è ben definita materialmente, necessita di un intervento di sistemazione del manto in modo da rendere la fruizione più agevole ed in totale sicurezza. che moltiplicato per la superficie complessiva degli stalli si ha :

€/mq 16'800.00 arrotondato a € 15'000,00 (diconsi in cifra tonda Euro QUINDICIMILA)ogni posto auto.

STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

- 1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 20%)
- 2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 15%)
- 3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 10%)
- 4)A (Spese di amministrazione pari al 5%)
- 5)I (Imposte pari al 15%)
- 6)II (Interessi sulle spese precedenti =5%)

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE si prende a riferimento sempre il V.min €/mq 8.65 e pertanto si ha: €/mq 8.65 x 28 mq = € 242.20

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 70% per cui la media annua del RMA (netto) è: € 242.20 x 0,30 = € 72.66 x12 = € 871.92

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 871.92 x 100 / 3,5 = € 24'912 arrotondato ad € 24.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro VENTQUATTROMILA).

VALORE DI MERCATO STIMATO:(€ 30.000,00 + € 24.000,00)/2 = € 27'000,00 a cui si può applicare un decremento, considerando lo stato dell'area degli stalli, del valore pari a 20%, quindi concludendo si può affermare che il più probabile valore di mercato del singolo immobile in questione sia: € 21'600,00/2, quindi € 10'800,00 (diconsi Euro diecimilaottocento).

Il valore complessivo del lotto è di € 21'600,00 (ventunomilaseicentoeuro)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Posto auto Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, piano T	28,00 mq	77.143,00 €/mq	€ 21.600,00	100,00%	€ 21.600,00
				Valore di stima:	€ 21.600,00



LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - VELLETRI
TERRENI AD USO AGRICOLO

Identificato al catasto Terreni - Fg. 89, Part. 1227, Qualità Canneto - Fg. 89, Part. 1229, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 126.000,00

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

Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 2/2021) per campionature di aree con caratteristiche simili. Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che per Destinazione Agricola nel Comune di Velletri (Rm) nelle zone extraurbane agricole il Valore min: €/mq 35 e max: €/mq 45.

Nel caso in oggetto ho preso come riferimento il valore medio dato che potrebbero avere una valenza agricola/produttiva commerciale vista la presenza di aziende agricole di notevoli dimensioni che operano in quell'ambito.

La superficie convenzionale del bene è pari a mq. 3196. Si precisa, inoltre, che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali:

- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;
- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

Il Valore complessivo così determinato : €/mq 40 x 3196 mq. = €/mq 127'840,00 che arrotondato è € 120'000.00 (diconsi in cifra tonda Euro centoventimila)

STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

- 1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 20%)
- 2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 10%)
- 3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 30%)
- 4)A (Spese di amministrazione pari al 10%)
- 5)I (Imposte pari al 10%)
- 6)II (Interessi sulle spese precedenti =5%)

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE si prende a riferimento il V.min €/mq 1 e pertanto si ha: €/mq 1 x 3196 mq = € 3'196,00



Le detrazioni complessive ammontano a: $Q+S+M+A+I+II= 90\%$ per cui la media annua del RMA (netto) è: $€ 3196,00 \times 0,15 = € 479,40 \times 12 = € 5'752,80$

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: $€ 5'752,80 \times 100 / 3,5 = € 164'365,71$ arrotondato ad $€ 160'000,00$ (centosessantamilaeuro).

VALORE DI MERCATO STIMATO: $(€ 120'000,00 + € 160'000,00) / 2 = € 140'000,00$ a cui si applica un decremento del 10 %, in quanto i terreni non sono ubicati lungo la strada ma all'interno di altri lotti. Quindi concludendo il più probabile valore di mercato dell'immobile è : $€ 126'000,00$ (diconsi Euro centoventiseimila).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Velletri (RM) - VELLETRI	3196,00 mq	39,43 €/mq	€ 126.018,28	100,00%	€ 126.000,00
				Valore di stima:	€ 126.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - VELLETRI

TERRENI AD USO AGRICOLO

Identificato al catasto Terreni - Fg. 92, Part. 371, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 92, Part. 371, Porz. AB, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 112.000,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

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

Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 2/2021) per campionature di aree con caratteristiche simili. Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che per Destinazione Agricola nel Comune di Velletri (Rm) nelle zone extraurbane agricole il Valore min: €/mq 35 e max: €/mq 45.

Nel caso in oggetto ho preso come riferimento il valore medio dato che potrebbero avere una valenza



agricola/produttiva commerciale vista la presenza di aziende agricole di notevoli dimensioni che operano in quell'ambito.

La superficie convenzionale del bene è pari a mq. 3196 . Si precisa, inoltre, che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali:

- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;
- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

Il Valore complessivo così determinato : €/mq 40 x 2810 mq. = €/mq 112'400,00 che arrotondato è € 110'000.00 (diconsi in cifra tonda Euro centodiecimila)

STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

- 1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 20%)
- 2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 10%)
- 3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 30%)
- 4)A (Spese di amministrazione pari al 10%)
- 5)I (Imposte pari al 10%)
- 6)II (Interessi sulle spese precedenti =5%)

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE si prende a riferimento il V.min €/mq 1 e pertanto si ha: €/mq 1 x 2810 mq = € 2810,00

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 90% per cui la media annua del RMA (netto) è: € 2810,00 x 0,15 = € 421,50 x12 = € 5'058,00

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 5'058,00 x 100 / 3,5 = € 144'514,28 arrotondato ad € 140'000,00 (centoquarantamilaeuro).

VALORE DI MERCATO STIMATO:(€ 110'000,00 + € 140'000,00)/2 = € 125'000,00 a cui si applica un decremento del 10 %, in quanto i terreni non sono ubicati lungo la strada ma all'interno di altri lotti. Quindi concludendo il più probabile valore di mercato arrotondato dell'immobile è : € 112'000,00 (diconsi Euro centonododicimilaeuro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Velletri (RM) - VELLETRI	2810,00 mq	3.986,00 €/mq	€ 112.000,00	100,00%	€ 112.000,00
				Valore di stima:	€ 112.000,00



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.

Artena, li 11/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Emilia Anatolia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, interno H, piano T
Locale commerciale posto al piano terra di un immobile misto (residenza/commerciale) di maggior dimensioni, adibito ad uso ufficio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 980, Sub. 33, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, interno I, piano T
Locale commerciale posto al piano terra di un immobile misto (residenza/commerciale) di maggior dimensioni, adibito ad uso ufficio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 980, Sub. 34, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, piano T
Posto aperto scoperto al piano terra di un immobile misto (residenza/commerciale) .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 980, Sub. 516, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 980, Sub. 517, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, piano T
Posto aperto scoperto al piano terra di un immobile misto (residenza/commerciale) .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 980, Sub. 518, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 980, Sub. 519, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - VELLETRI
TERRENI AD USO AGRICOLO
Identificato al catasto Terreni - Fg. 89, Part. 1227, Qualità Canneto - Fg. 89, Part. 1229, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: SI ALLEGA CDU

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Velletri (RM) - VELLETRI
TERRENI AD USO AGRICOLO
Identificato al catasto Terreni - Fg. 92, Part. 371, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 92, Part. 371, Porz. AB, Qualità Vigneto



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: SI ALLEGA CDU



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 548/2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, interno H, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 980, Sub. 33, Categoria C1	Superficie	58,30 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE E' IN OTTIME STATO CONSERVATIVO, PRESENTA LE PRINCIPALI FINITURE IMPIANTISTICHE.		
Descrizione:	Locale commerciale posto al piano terra di un immobile misto (residenza/commerciale) di maggior dimensioni, adibito ad uso ufficio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, interno I, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 980, Sub. 34, Categoria C1	Superficie	32,00 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE E' IN OTTIME STATO CONSERVATIVO, PRESENTA LE PRINCIPALI FINITURE IMPIANTISTICHE.		
Descrizione:	Locale commerciale posto al piano terra di un immobile misto (residenza/commerciale) di maggior dimensioni, adibito ad uso ufficio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Posto auto	
Ubicazione:	Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, piano T



Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 980, Sub. 516, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 980, Sub. 517, Categoria C6	Superficie	28,00 mq
Descrizione:	Posto aperto scoperto al piano terra di un immobile misto (residenza/commerciale) .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Velletri (RM) - VIA EDUARDO DE FILIPPO , edificio F1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 980, Sub. 518, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 980, Sub. 519, Categoria C6	Superficie	28,00 mq
Descrizione:	Posto aperto scoperto al piano terra di un immobile misto (residenza/commerciale) .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Velletri (RM) - VELLETRI		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 89, Part. 1227, Qualità Canneto - Fg. 89, Part. 1229, Qualità Vigneto	Superficie	3196,00 mq
Descrizione:	TERRENI AD USO AGRICOLO		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 6



Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Velletri (RM) - VELLETRI		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 92, Part. 371, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 92, Part. 371, Porz. AB, Qualità Vigneto	Superficie	2810,00 mq
Descrizione:	TERRENI AD USO AGRICOLO		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Parte 1

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Emilia Anatolia, nell'Esecuzione Immobiliare 178/2020 del R.G.E.
promossa da

BANCA POPOLARE DEL LAZIO SOC. COOP.AZIONI

Codice fiscale: 04781291002

VIA MARTIRI DELLE FOSSE ARDEATINE,9

00049 - Velletri (RM)

contro

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Lotto 2.....	7
Descrizione.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	8
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Lotto 3.....	11
Descrizione.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini.....	12
Consistenza.....	12
Dati Catastali.....	13
Stato conservativo.....	13
Stato di occupazione.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Lotto 1	14



<u>Lotto 2</u>	17
<u>Lotto 3</u>	20
<u>Riepilogo bando d'asta</u>	24
<u>Lotto 1</u>	24
<u>Lotto 2</u>	24
<u>Lotto 3</u>	24
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 178/2020 del R.G.E</u>	26
<u>Lotto 1</u>	26
<u>Lotto 2</u>	26
<u>Lotto 3</u>	28



INCARICO

All'udienza del 21/10/2020, il sottoscritto Arch. D'Emilia Anatolia, con studio in Via 7 Fratelli Cervi, 11 - 00031 - Artena (RM), email studiodemilia@gmail.com, PEC a.demilia@pec.archrm.it, Fax 06 9515489, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/10/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Velletri (RM) - VIA E. DE FILIPPO, 143, edificio DB, interno 2, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Velletri (RM) - VIA E. DE FILIPPO, 143, edificio DB, interno 0, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - VIA VECCHIA NAPOLI, 215, scala unica, piano 1



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Velletri (RM) - VIA E. DE FILIPPO, 143, edificio DB, interno 2, piano T

DESCRIZIONE

Immobile ubicato in un'area urbanizzata nelle immediate vicinanze del centro, dotato di aree parcheggio, servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina come riportato nella planimetria catastale da altre attività commerciali a sud ed est, mentre ad ovest dal distacco della palazzina DA

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	351,00 mq	351,00 mq	1,00	351,00 mq	3,25 m	T
		Totale superficie convenzionale:		351,00 mq		
		Incidenza condominiale:		0,00	%	
		Superficie convenzionale complessiva:		351,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Eventualmente può anche essere frazionato avendo diversi accessi dislocati lungo tutto il perimetro.



DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Dati di classamento		Rendita	Piano	Graffato
	67	1081	167		C1	5	Consistenza	Superficie catastale	7232,93 €	T	
								351 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

L'immobile è in disuso, un tempo adibito a palestra

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante a telaio in c.a, presenta le principali finiture impiantistiche, dotate di diverse aperture finestrate/serrande. Locale tecnico con caldaia e serbatoio di accumulo acqua. I rivestimenti dei servizi igienici/docce in pessime condizioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato dalla [REDACTED] regolarmente, è conforme alle planimetrie catastali.

Lotto 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Velletri (RM) - VIA E. DE FILIPPO, 143, edificio DB, interno 0, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di area urbana antistante la p.lla 1081 sub 167 ad uso parcheggio

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina come Via E. DE Filippo, la p.lla n. 1081 sub: 167,505.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	611,00 mq	611,00 mq	1,00	611,00 mq	0,00 m	T
	Totale superficie convenzionale:			611,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	611,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Eventualmente possono essere divisi avendo diversi accessi dislocati lungo tutto il perimetro.



DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
67	1081		12		C6			11 mq		T	
67	1081		11		C6			11 mq		T	
67	1081		13		C6			11 mq		T	
67	1081		14		C6			11 mq		T	
67	1081		15		C6			11 mq		T	
67	1081		16		C6			11 mq		T	
67	1081		17		C6			11 mq		T	
67	1081		18		C6			11 mq		T	
67	1081		19		C6			11 mq		T	
67	1081		20		C6			11 mq		T	
67	1081		21		C6			11 mq		T	
67	1081		22		C6			11 mq		T	
67	1081		23		C6			11 mq		T	
67	1081		24		C6			11 mq		T	
67	1081		25		C6			11 mq		T	
67	1081		27		C6			11 mq		T	
67	1081		28		C6			11 mq		T	
67	1081		29		C6			11 mq		T	
67	1081		30		C6			11 mq		T	
67	1081		31		C6			11 mq		T	
67	1081		33		C6			11 mq		T	
67	1081		34		C6			11 mq		T	
67	1081		35		C6			11 mq		T	
67	1081		36		C6			11 mq		T	
67	1081		37		C6			11 mq		T	
67	1081		39		C6			13 mq		T	
67	1081		40		C6			13 mq		T	
67	1081		41		C6			13 mq		T	
67	1081		42		C6			13 mq		T	
67	1081		43		C6			15 mq		T	
67	1081		44		C6			15 mq		T	
67	1081		45		C6			13 mq		T	
67	1081		46		C6			13 mq		T	
67	1081		47		C6			14 mq		T	
67	1081		51		C6			14 mq		T	
67	1081		52		C6			11 mq		T	
67	1081		53		C6			11 mq		T	
67	1081		54		C6			11 mq		T	
67	1081		55		C6			11 mq		T	
67	1081		56		C6			11 mq		T	
67	1081		57		C6			11 mq		T	
67	1081		58		C6			11 mq		T	
67	1081		59		C6			11 mq		T	
67	1081		60		C6			11 mq		T	
67	1081		61		C6			11 mq		T	
67	1081		62		C6			11 mq		T	
67	1081		63		C6			11 mq		T	
67	1081		64		C6			11 mq		T	
67	1081		65		C6			11 mq		T	
67	1081		66		C6			11 mq		T	



67	1081	67	C6	11 mq	T
67	1081	68	C6	11 mq	T

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'area si presenta in uno stato di abbandono, non è asfaltata ma è presente uno strato di breccione di cava a tratti anche disconnesso ed i posti auto non sono materialmente definiti e delimitati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato dalla ██████████ regolarmente, non è conforme alle planimetrie catastali limitatamente alla rappresentazione fisica dei posti auto.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - VIA VECCHIA NAPOLI,215, scala unica, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso residenziale facente parte di un immobile di maggiori dimensioni, ubicato in un contesto agricolo periferico del Comune di Velletri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile posto al piano primo, libero su tutti i lati confinante solo con il piano terra FG.88 p.lla 599 sub 1

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,20 mq	192,20 mq	1,00	192,20 mq	3,00 m	1
Terrazza+balconi (2)	58,90 mq	58,90 mq	1,00	58,90 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				251,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				251,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Si allega rilievo

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	88	599	502								

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in ottimo stato conservativo, sono presenti tutte le principali finiture impiantistiche.

Impianto autonomo di riscaldamento con radiatori alimentato a gas gpl, infissi e porte interne in legno, pavimenti e rivestimenti ceramici, persiane in ferro. Scala di accesso esclusivo in marmo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Sig.a [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile è stato oggetto di condono edilizio e per il quale sono stati versati gli oneri di legge

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.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'oggetto della presente si compone di diversi immobili ubicati nello stesso Comune ma dislocati in ambiti urbani distinti, pertanto si procede con la formazione dei lotti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Velletri (RM) - VIA E. DE FILIPPO, 143, edificio DB, interno 2, piano T

Immobile ubicato in un'area urbanizzata nelle immediate vicinanze del centro, dotato di aree parcheggio, servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 167, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 360.003,15

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

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

Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 2/2020). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che, per Destinazione Commerciale nel

Comune di Velletri (Rm) e nelle zone suburbane B1/CENTRALE : Valore OMI al 2° sem. 2020 - min: €/mq 950,00 e max: €/mq 1350,00.

Pertanto si ha che: Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq). Dove, il Valore unitario = Val OMI MIN + (VAL OMI MAX - VAL OMI MIN) X K dove K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile



che attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Dove:

K1 (Taglio superficie) = 0

fino a 45 mq 1

oltre 45 mq fino a 70 mq 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq 0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq 0,3

oltre 150 mq 0,1

K2 (Livello di piano) = 1

piano seminterrato 0

piano terreno 0,2

piano primo 0,4

piano intermedio 0,5

piano ultimo 0,8

piano attico 1

Valore normale = €/mq 950,00 + (€/mq 1350,00 - €/mq 950,00) X (0,1 + 3 X 0,2) / 4 = €/mq 945,00

La superficie convenzionale del bene è pari a mq.351. Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si precisa, inoltre, che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali:

- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;
- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

- Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) = 1.00
- Età (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) = 0,80



- Tipologia (villa=2,00 villino=1,40 fab. civile=1,25 fab. economico=1,05 fab. popolare=0,80 fab.rurale=0,70) = 1,25

- Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) = 1,4

- Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) = 0,90

- Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) = 0,80

- Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) = 0,80

TOT = 7.00 e pertanto il Parametro medio è: $7.00/7 = 1.14$

Il Valore unitario diventa: €/mq 945,00 x 1.14 = €/mq 1077.30

Il Valore commerciale del bene è pari a:

€/mq 1077.30 x 351 mq = € 378.132,30 arrotondato a € 370.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro trecentosettantamilaeuro)

STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 10%)

2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 5%)

3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 5%)

4)A (Spese di amministrazione pari al 2%)

5)I (Imposte pari al 10%)

6)II (Interessi sulle spese precedenti =5%)

Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il semestre 2-2020):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 5.8 - V.max €/mq 8,3 = V.medio €/mq 7.05

Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 7.05 e pertanto si ha: €/mq 7.05 x 351 mq = € 2474.55

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 37% per cui la media annua del RMA

(netto) è: € 2474.55 x 0,63 = € 1558.97 x12 = € 18.707.60

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 18.707.60 x 100 / 3,5 = € 534.50,86 arrotondato ad € 530.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro cinquecentotrentamila).



VALORE DI MERCATO STIMATO:(€ 370.000,00 + € 530.000,00)/2 = € 450.00,00 a cui si può applicare un decremento, considerando lo stato dell'immobile, un decremento del valore pari a 20%, quindi concludendo si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione sia: € 360.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro trecentosessantamila)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Velletri (RM) - VIA E. DE FILIPPO, 143, edificio DB, interno 2, piano T	351,00 mq	1.025,65 €/mq	€ 360.003,15	100,00%	€ 360.003,15
				Valore di stima:	€ 360.003,15

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Velletri (RM) - VIA E. DE FILIPPO, 143, edificio DB, interno 0, piano T

Trattasi di area urbana antistante la p.lla 1081 sub 167 ad uso parcheggio

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 12, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 11, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 13, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 14, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 15, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 16, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 17, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 18, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 19, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 20, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 21, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 22, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 23, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 24, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 25, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 27, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 28, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 29, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 30, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 31, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 33, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 34, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 35, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 36, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 37, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 39, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 40, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 41, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 42, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 43, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 44, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 45, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 46, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 47, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 51, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 52, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 53, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 54, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 55, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 56, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 57, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 58, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 59, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 60, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 61, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 62, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 63, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 64, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 65, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 66, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 67, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 68, Categoria C6

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



Valore di stima del bene: € 280.002,97

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

Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 2/2020). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che per Destinazione Commerciale nel Comune di Velletri (Rm) e nelle zone suburbane B1/CENTRALE : Valore OMI al 2° sem. 2020 - min: €/mq 950,00 e max: €/mq 1350,00.

Nel caso in oggetto ho preso come riferimento il valore minimo dato che potrebbero avere una valenza commerciale visto che lambiscono dei locali commerciali quindi = €/mq 950,00

La superficie convenzionale del bene è pari a mq. 611 complessivi di tutti i posti auto scoperti. Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si precisa, inoltre, che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali:

- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;
- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):



Il Valore unitario dei posto auto potrebbe essere quantificato come:

- $\text{€}/\text{mq } 950,00 \times 11 \text{ mq.} = \text{€}/\text{mq } 10.450,00$
 $\text{€}/\text{mq } 950,00 \times 13 \text{ mq.} = \text{€}/\text{mq } 12.350,00$
 $\text{€}/\text{mq } 950,00 \times 14 \text{ mq.} = \text{€}/\text{mq } 13.300,00$
 $\text{€}/\text{mq } 950,00 \times 15 \text{ mq.} = \text{€}/\text{mq } 14.250,00$

Valore che varia in base alla superficie dello stallo ma facendo una interpolazione tra il valore unitario e R.Catastale si ha un valore commerciale di $\text{€}/\text{mq } 585,00$ che moltiplicato per la superficie complessiva degli stalli si ottiene : $\text{€}/\text{mq } 585,00 \times 611 \text{ mq} = \text{€ } 357.435,00$ arrotondato a $\text{€ } 350.000,00$ (diconsi in cifra tonda Euro trecentocinquantamila).

STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

- 1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 20%)
- 2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 15%)
- 3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 10%)
- 4)A (Spese di amministrazione pari al 5%)
- 5)I (Imposte pari al 15%)
- 6)II (Interessi sulle spese precedenti =5%)

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE si prende a riferimento sempre il V.min $\text{€}/\text{mq } 5.8$ e pertanto si ha:
 $\text{€}/\text{mq } 5.8 \times 611 \text{ mq} = \text{€ } 3543.80$

Le detrazioni complessive ammontano a: $Q+S+M+A+I+II= 70\%$ per cui la media annua del RMA (netto) è: $\text{€ } 3543.80 \times 0,30 = \text{€ } 1063.14 \times 12 = \text{€ } 12.757,68$

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: $\text{€ } 12.757,68 \times 100 / 3,5 = \text{€ } 364.505,14$ arrotondato ad $\text{€ } 364.000,00$ (diconsi in cifra tonda Euro trecentosessantaquattromila).



VALORE DI MERCATO STIMATO:(€ 350.000,00 + € 364.000,00)/2 = € 357.000,00 a cui si può applicare un decremento, considerando lo stato dell'area , del valore pari a 20%, quindi concludendo si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione sia: € 285.600,00 (diconsi Euro duecentottantacinquemila/600) arrotondato a € 280.000,00 (diconsi duecentottantamilaeuro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Velletri (RM) - VIA E. DE FILIPPO, 143, edificio DB, interno 0, piano T	611,00 mq	458,27 €/mq	€ 280.002,97	100,00%	€ 280.002,97
				Valore di stima:	€ 280.002,97

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - VIA VECCHIA NAPOLI,215, scala unica, piano 1

Appartamento ad uso residenziale facente parte di un immobile di maggiori dimensioni, ubicato in un contesto agricolo periferico del Comune di Velletri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 599, Sub. 502, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 130.000,75

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

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

Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre



2/2020). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che, per Destinazione Residenziale nel

Comune di Velletri (Rm) e nelle zone E3/Suburbana zona espansione agricola: Valore OMI al 2° sem. 2020 - min: €/mq 850,00 e max: €/mq 1200,00.

Pertanto si ha che: Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq). Dove, il Valore unitario = Val OMI MIN + (VAL OMI MAX - VAL OMI MIN) X K dove K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Dove:

K1 (Taglio superficie) = 0

fino a 45 mq 1

oltre 45 mq fino a 70 mq 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq 0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq 0,3

oltre 150 mq 0,1

K2 (Livello di piano) = 1

piano seminterrato 0

piano terreno 0,2

piano primo 0,4

piano intermedio 0,5

piano ultimo 0,8

piano attico 1

Valore normale = €/mq 850,00 + (€/mq 1200,00 - €/mq 850,00) X (0,3 + 3 X 0,4) / 4 = €/mq 450,00

La superficie convenzionale del bene è pari a: S.Lorda mq. 192.20 + S.N.R. 58.90 (terrazzo+ 2 balconi)= 251.10 mq.

Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si precisa, inoltre, che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore

normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali:

- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona

nello stesso periodo temporale;

- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base



all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario

(Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

- Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) = 1,00

- Et  (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) = 0,80

- Tipologia (villa=2,00 villino=1,40 fab. civile=1,25 fab. economico=1,05 fab. popolare=0,80 fab.rurale=0,70) = 1,25

- Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) = 1,00

- Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) = 0,90

- Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) = 0,80

- Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) = 1,00

TOT = 6.75 e pertanto il Parametro medio  : $6.75/7 = 0.96$

Il Valore unitario diventa: $\text{€}/\text{mq } 450,00 \times 0.96 = \text{€}/\text{mq } 432,00$

Il Valore commerciale del bene   pari a:

$\text{€}/\text{mq } 432,00 \times 251.10 \text{ mq} = \text{€ } 108.475,20$ arrotondato a $\text{€ } 108.000,00$ (diconsi in cifra tonda Euro centoottomila)

STIMA ANALITICA

Si proceder  alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera propriet . Dal pi  probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 10%)

2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 5%)

3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 5%)

4)A (Spese di amministrazione pari al 2%)

5)I (Imposte pari al 10%)

6)II (Interessi sulle spese precedenti =5%)

Si ha che il valore mensile   pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il semestre 2-2020):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min $\text{€}/\text{mq } 3.3$ - V.max $\text{€}/\text{mq } 4.5$ = V.medio $\text{€}/\text{mq } 3.90$



Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 3.90 e pertanto si ha: €/mq 3.90 x 251.10 mq = € 979.30

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 37% per cui la media annua del RMA (netto) è: € 979.30 x 0,63 = € 616.95 x12 = € 7403.40

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 7403.40 x 100 / 3,5 = € 211.525,70 arrotondato ad € 200.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro duecentomila).

VALORE DI MERCATO STIMATO:(€ 108.000,00 + € 200.000,00)/2 = € 154.000,00 ma considerando lo stato dell'immobile che esternamente necessiterebbe di una manutenzione ordinaria si può applicare un decremento del valore pari a 15%, quindi concludendo si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione sia: € 130.900,00 arrotondato a € 130.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro centotrentamila).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Velletri (RM) - VIA VECCHIA NAPOLI,215, scala unica, piano 1	251,10 mq	517.725,00 €/mq	€ 130.000,75	100,00%	€ 130.000,75
				Valore di stima:	€ 130.000,75

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.

Artena, li 27/09/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Emilia Anatolia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Velletri (RM) - VIA E. DE FILIPPO, 143, edificio DB, interno 2, piano T

Immobile ubicato in un'area urbanizzata nelle immediate vicinanze del centro, dotato di aree parcheggio, servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 167, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: Commerciale

- L'immobile è stato realizzato dalla ██████████ regolarmente, è conforme alle planimetrie catastali.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Velletri (RM) - VIA E. DE FILIPPO, 143, edificio DB, interno 0, piano T

Trattasi di area urbana antistante la p.lla 1081 sub 167 ad uso parcheggio

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 12, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 11,

Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 13, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 14, Categoria C6 - Fg. 67,

Part. 1081, Sub. 15, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 16, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 17,

Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 18, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 19, Categoria C6 - Fg. 67,

Part. 1081, Sub. 20, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 21, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 22,

Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 23, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 24, Categoria C6 - Fg. 67,

Part. 1081, Sub. 25, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 27, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 28,

Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 29, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 30, Categoria C6 - Fg. 67,

Part. 1081, Sub. 31, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 33, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 34,

Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 35, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 36, Categoria C6 - Fg. 67,

Part. 1081, Sub. 37, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 39, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 40,

Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 41, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 42, Categoria C6 - Fg. 67,

Part. 1081, Sub. 43, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 44, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 45,

Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 46, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 47, Categoria C6 - Fg. 67,

Part. 1081, Sub. 51, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 52, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 53,

Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 54, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 55, Categoria C6 - Fg. 67,

Part. 1081, Sub. 56, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 57, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 58,

Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 59, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 60, Categoria C6 - Fg. 67,

Part. 1081, Sub. 61, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 62, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 63,

Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 64, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 65, Categoria C6 - Fg. 67,

Part. 1081, Sub. 66, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 67, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 68,

Categoria C6

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

L'immobile è stato realizzato dalla ██████████ regolarmente, non è conforme alle planimetrie catastali limitatamente alla rappresentazione fisica dei posti auto.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - VIA VECCHIA NAPOLI, 215, scala unica, piano 1



Appartamento ad uso residenziale facente parte di un immobile di maggiori dimensioni, ubicato in un contesto agricolo periferico del Comune di Velletri.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 599, Sub. 502, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 178/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Velletri (RM) - VIA E. DE FILIPPO, 143, edificio DB, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 1081, Sub. 167, Categoria C1	Superficie	351,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in disuso, un tempo adibito a palestra		
Descrizione:	Immobile ubicato in un'area urbanizzata nelle immediate vicinanze del centro, dotato di aree parcheggio, servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Velletri (RM) - VIA E. DE FILIPPO, 143, edificio DB, interno 0, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:

Posto auto
Identificato al catasto Fabbricati
- Fig. 67, Part. 1081, Sub. 12,
Categoria C6 - Fig. 67, Part. 1081,
Sub. 11, Categoria C6 - Fig. 67,
Part. 1081, Sub. 13, Categoria C6
- Fig. 67, Part. 1081, Sub. 14,
Categoria C6 - Fig. 67, Part. 1081,
Sub. 15, Categoria C6 - Fig. 67,
Part. 1081, Sub. 16, Categoria C6
- Fig. 67, Part. 1081, Sub. 17,
Categoria C6 - Fig. 67, Part. 1081,
Sub. 18, Categoria C6 - Fig. 67,
Part. 1081, Sub. 19, Categoria C6
- Fig. 67, Part. 1081, Sub. 20,
Categoria C6 - Fig. 67, Part. 1081,
Sub. 21, Categoria C6 - Fig. 67,
Part. 1081, Sub. 22, Categoria C6
- Fig. 67, Part. 1081, Sub. 23,
Categoria C6 - Fig. 67, Part. 1081,
Sub. 24, Categoria C6 - Fig. 67,
Part. 1081, Sub. 25, Categoria C6
- Fig. 67, Part. 1081, Sub. 27,
Categoria C6 - Fig. 67, Part. 1081,
Sub. 28, Categoria C6 - Fig. 67,
Part. 1081, Sub. 29, Categoria C6
- Fig. 67, Part. 1081, Sub. 30,
Categoria C6 - Fig. 67, Part. 1081,
Sub. 31, Categoria C6 - Fig. 67,
Part. 1081, Sub. 33, Categoria C6
- Fig. 67, Part. 1081, Sub. 34,
Categoria C6 - Fig. 67, Part. 1081,
Sub. 35, Categoria C6 - Fig. 67,
Part. 1081, Sub. 36, Categoria C6
- Fig. 67, Part. 1081, Sub. 37,
Categoria C6 - Fig. 67, Part. 1081,
Sub. 39, Categoria C6 - Fig. 67,
Part. 1081, Sub. 40, Categoria C6
- Fig. 67, Part. 1081, Sub. 41,
Categoria C6 - Fig. 67, Part. 1081,
Sub. 42, Categoria C6 - Fig. 67,
Part. 1081, Sub. 43, Categoria C6
- Fig. 67, Part. 1081, Sub. 44,
Categoria C6 - Fig. 67, Part. 1081,
Sub. 45, Categoria C6 - Fig. 67,
Part. 1081, Sub. 46, Categoria C6
- Fig. 67, Part. 1081, Sub. 47,
Categoria C6 - Fig. 67, Part. 1081,
Sub. 51, Categoria C6 - Fig. 67,
Part. 1081, Sub. 52, Categoria C6
- Fig. 67, Part. 1081, Sub. 53,
Categoria C6 - Fig. 67, Part. 1081,
Sub. 54, Categoria C6 - Fig. 67,
Part. 1081, Sub. 55, Categoria C6
- Fig. 67, Part. 1081, Sub. 56,
Categoria C6 - Fig. 67, Part. 1081,
Sub. 57, Categoria C6 - Fig. 67,
Part. 1081, Sub. 58, Categoria C6
- Fig. 67, Part. 1081, Sub. 59,
Categoria C6 - Fig. 67, Part. 1081,
Sub. 60, Categoria C6 - Fig. 67,
Part. 1081, Sub. 61, Categoria C6
- Fig. 67, Part. 1081, Sub. 62,
Categoria C6 - Fig. 67, Part. 1081,
Sub. 63, Categoria C6 - Fig. 67,
Part. 1081, Sub. 64, Categoria C6
- Fig. 67, Part. 1081, Sub. 65,
Categoria C6 - Fig. 67, Part. 1081,
Sub. 66, Categoria C6 - Fig. 67,
Part. 1081, Sub. 67, Categoria C6
- Fig. 67, Part. 1081, Sub. 68,
Categoria C6

Superficie complessiva

611,00 mq



Stato conservativo: L'area si presenta in uno stato di abbandono, non è asfaltata ma è presente uno strato di breccione di cava a tratti anche disconnesso ed i posti auto non sono materialmente delimitati e definiti.
Descrizione: Trattasi di area urbana antistante la p.lla 1081 sub 167 ad uso parcheggio
Vendita soggetta a IVA: NO
Stato di occupazione: Libero

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento

Ubicazione:	Velletri (RM) - VIA VECCHIA NAPOLI, 215, scala unica, piano 1		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 599, Sub. 502, Categoria A2	Superficie	251,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ottimo stato conservativo, sono presenti tutte le principali finiture impiantistiche. Impianto autonomo di riscaldamento con radiatori alimentato a gas gpl, infissi e porte interne in legno, pavimenti e rivestimenti ceramici, persiane in ferro. Scala di accesso esclusivo in marmo.		
Descrizione:	Appartamento ad uso residenziale facente parte di un immobile di maggiori dimensioni, ubicato in un contesto agricolo periferico del Comune di Velletri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla Sig.a [REDACTED]		

