

**TRIBUNALE DI VELLETRI**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**Esecuzione Immobiliare R.G. n°378/2022**

Giudice: Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino  
(sostituita dal Giudice Dott. Enrico Colognesi)

\*\*\*\*\*

**OGGETTO: Integrazioni riguardanti la perizia di stima di un'abitazione sita in Via dei Laghi n.73 a Velletri – Es. Imm.re R.G. n°378/2022**

Il sottoscritto C.T.U. Arch. Francesco Orlandi, tecnico incaricato di redigere una perizia di stima riguardo l'abitazione ubicata in Via dei Laghi n.73 a Velletri - Es. Imm.re n.378/2022, ha regolarmente rimesso la stessa nei tempi dovuti.

Successivamente l'Avv. Carafa Valentina, ha inviato al C.T.U., per tramite il Sig. Giudice, osservazioni in merito all'elaborato peritale, alle quali lo scrivente ha risposto e rimesso il supplemento nei tempi dovuti.

All'udienza del 19.10.2023, l'Avv. Carafa, ha richiesto la revisione della perizia con le modifiche già presentate per la rivalutazione del cespite immobiliare., ritenendo il valore di stima dato dal C.T.U. troppo alto, a seguito della considerazione dell'esistenza di una servitù di passaggio (sia carrabile che pedonale) e che esistono alcuni volumi realizzati successivamente alla sanatoria edilizia presentata presso l'Ufficio Condono del Comune di Velletri, che costituiscono volumetrie da demolire, in quanto soggette a vincolo paesaggistico, il cui rilascio da parte dell'Ente preposto, difficilmente si avrà oltre al vincolo di inedificabilità nelle aree con fascia di rispetto stradale (Via dei Laghi a Velletri). Inoltre l'abitazione in esecuzione, per poter essere raggiunta, necessità di attraversamento sia carrabile che pedonale all'interno di particelle di altrui proprietà. Pertanto l'esecutato sig , nel corso degli anni ed anche attualmente, in mancanza di specifico frazionamento all'uopo risultante, si avvale



di forma di accordo con i confinanti privati che hanno generato una “servitù di passaggio” mai definita. Quindi, per effetto di ciò, un eventuale vincitore d’asta dovrebbe risolvere catastalmente, frazionando porzioni delle proprietà altrui allo scopo di costituire una strada di accesso alla porzione oggetto di esecuzione, a norma di legge e quindi in accordo con i proprietari dei fondi interessati dal passaggio stesso. Questo sarà uno degli impegni che dovrà assolvere il vincitore d’asta relativo.

Inoltre, da ulteriori considerazioni effettuate, a mezzo di uno studio più approfondito, si possono considerare altri fattori negativi costituiti dallo stato conservativo del tetto da rivedere in alcuni punti specifici e le infiltrazioni di acqua rilevate sui luoghi oltre il fatto che gli impianti risultano anch’essi da adeguare alle normative vigenti.

La domanda di condono edilizio, ancora in via di definizione, non contempla l’ampliamento del vano abitativo destinato a salone, come pure il piccolo w.c. ricavato nel vano soppalco, oltre al cambio di destinazione d’uso da sistemare relativamente alla grande balconata chiusa ed adibita a salone, per la quale è stato presentato relativo progetto a sanatoria, che però non contempla gli abusi realizzati dopo la presentazione del progetto. L’Ente comunale, pertanto, non può ancora rilasciare la relativa sanatoria, poiché mancano alcune certificazioni tra cui, ad esempio, il rilascio, da parte dell’Ente deputato, di N.O. relativamente ai distacchi da tenere rispetto all’asse stradale della Via dei Laghi (vincolo di rispetto stradale); come pure il N.O. paesaggistico ancora da richiedere, che ha una grande difficoltà ad essere rilasciato con piccoli volumi, come detto, ulteriormente edificati, postumi alla richiesta di concessione in sanatoria.

Alla luce di quanto sopra esposto e comprensibilmente tenendo presenti tutte le difficoltà ancora evidenti che ricadranno su un eventuale aggiudicatario d’asta, ai fini della stima dell’immobile, si può desumere quanto segue:

Il valore finale di stima periziato assommava ad € 193.860,00 da cui, relativamente alle problematiche evidenziate in quel momento, era stata operata una detrazione del 15% dal valore di stima riportato, per € 29.079,00 per cui il valore base d’asta era stato definito in € 164.781,00.



Successivamente, facendo seguito alle istanze prodotte ed evidenziate in udienza presso il Sig. Giudice, sono stati riviste da parte della C.T.U. alcune mancanze della proprietà in esecuzione, unite a conclusioni legate a carenze che la struttura ancora presenta (rimessa in pristino di alcune parti del tetto con recupero delle perdite di acqua evidenziate; volumi da demolire; N.O. ancora da ottenere e frazionamento ancora da definire per risolvere la servitù di passaggio tra le proprietà limitrofe; uso di materiali precipui, ecc.)

Pertanto, in considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene di detrarre un ulteriore quota quantificabile forfettariamente nel 20% del valore di stima originariamente desunto.

### **NUOVA STIMA FINALE**

**€ 164.781,00 x 20% = € 32.956,20**

**€ 164.781,00 - € 32.956,20 = € 131.824,80 (in cifra tonda € 130.000,00)**

**Il quale rappresenta il valore di stima definitivo rispetto ai valori desunti precedentemente, costituendo, l'attuale, il più probabile valore di mercato per la proposizione d'asta.**

**Velletri, 09/11/2023**

**IL C.T.U.**

**Arch. Francesco Orlandi**

