

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Petrucci Maria Teresa, nell'Esecuzione Immobiliare 419/2022 del R.G.E.

promossa da

**\*\*omissis\*\***

contro

**\*\*omissis\*\***



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Patti .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta .....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 419/2022 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 66.000,00</b> .....	16



## INCARICO

---

In data 28/12/2022, il sottoscritto Arch. Petrucci Maria Teresa, con studio in Corso Matteotti, 25 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email ptrmtr@tiscali.it;arch.petrucimariateresa@gmail.com, PEC ma.petrucchi@pec.archrm.it, Tel. 06 45557683, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via dei Bastioni N.6/D, edificio A, scala A, interno 36, piano 4-5 (Coord. Geografiche: Lat.41.909084/Long12.51260375)

## DESCRIZIONE

---

L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA E' L'APPARTAMENTO FACENTE PARTE DEL FABBRICATO SITO IN VELLETRI RM VIA DEI BASTIONI N.6/D, SCALA A INTERNO N.36 POSTO AL PIANO 4°/5°RISPETTO ALLA QUOTA DEL VIALE DI INGRESSO DELLA SCALA A. ESSO E' ARTICOLATO SU DUE LIVELLI, IL PIANO QUARTO/ATTICO E' SUDDIVISO IN SOGGIORNO, ANGOLO COTTURA, BAGNO, CAMERA, SCALA DI ACCESSO AL PIANO SOFFITTA ADIBITA A CAMERA, BAGNO E PICCOLO VANO GUARDAROBA. AL SUO SERVIZIO VI E' UN POSTO AUTO AL PT SCOPERTO, IDENTIFICATO CON IL SUB 510 E DUE BALCONI A LIVELLO. LA ZONA E' PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO DEL PAESE E PER RAGGIUNGERE LE INFRASTRUTTURE ED I SERVIZI E' NECESSARIO L'USO DEI MEZZI.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via dei Bastioni N.6/D, edificio A, scala A, interno 36, piano 4-5

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

SI ATTESTA CHE LA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567 c.p.c. comma 2 RISULTA ESSERE COMPLETA come si evince dalla relazione notarile dell'avvocato FONTECCHIA ANDREA.

## TITOLARITÀ

---



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

- **\*\*omissis\*\***

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

- **\*\*omissis\*\***

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

AL MOMENTO DELL'ACQUISTO COME SI EVINCE DALL'ATTO DI PROVENIENZA, IL SIGNOR MONTELLANICO MARCO RISULTAVA COME STATO CIVILE LIBERO.

## CONFINI

ESSO CONFINA CON VANO SCALA, APPARTAMENTO INTERNO 35,E DISTACCHI, SALVO ALTRI. IL POSTO AUTO SCOPERTO CONFINA CON AREA DI MANOVRA SU TRE LATI,SALVO ALTRI.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,90 mq	47,15 mq	1,00	47,15 mq	2,90 m	4
Soffitta	24,30 mq	27,00 mq	0,50	13,50 mq	2,20 m	SOFFITTA
Balcone scoperto	18,00 mq	20,00 mq	0,30	5,02 mq	0,00 m	4
Posto auto scoperto	31,00 mq	31,00 mq	0,25	7,75 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>73,42 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>73,42 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/2010 al 31/08/2009	<b>**omissis**</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 64, Part. 2213, Sub. 510, Zc. U



		Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 31 mq Rendita € 57,64 Piano T
Dal 23/07/2010 al 31/08/2009	<b>**omissis**</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 64, Part. 2213, Sub. 36, Zc. U Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 72M2 AREE ESCLUSE M2 66 mq Rendita € 325,37 Piano 4°-5°
Dal 26/10/2012 al 23/07/2010	<b>**</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 64, Part. 2213, Sub. 510, Zc. U Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 31 mq Rendita € 57,64 Piano T
Dal 26/10/2012 al 23/07/2010	<b>**</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 64, Part. 2213, Sub. 36, Zc. U Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 31 mq Rendita € 325,37 Piano 4°-5°
Dal 15/03/2023 al 26/10/2012	<b>**</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 64, Part. 2213, Sub. 36, Zc. U Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 72M2 AREE ESCLUSE M2 66 mq Rendita € 325,37 Piano 4°-5°
Dal 23/03/2023 al 26/10/2012	<b>**</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 64, Part. 2213, Sub. 510, Zc. U Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 31 mq Rendita € 57,64 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	64	2213	36	U	A2	3	3,5	72M2 ESCLUSE AREE SCOPERTE M2 66 mq	325,37 €	4°/5°		
U	64	2213	510	U	C6	1	31	31 mq	57,64 €	T		



## **Corrispondenza catastale**

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

## **PATTI**

---

ALLO STATO ATTUALE NON RISULTANO STIPULATI ATTI E/O AFFITTI.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO L'IMMOBILE NELLO SPECIFICO E' RISULTATO IN STATO DI MANUTENZIONE DISCRETO. NON SONO EMERSI SEGNI SUPERFICIALI E/O EVIDENTI DA FAR PENSARE A PARTICOLARI PROBLEMI STRUTTURALI E/O DI INFILTRAZIONI DI ACQUA SE NON PER IL NORMALE DEGRADO DI USURA RISALENTE ALLE CARATTERISTICHE DEL PERIODO IN CUI E' STATO COSTRUITO. SI PRECISA CHE NEL VISIONARE IN GENERALE IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE LO STESSO SONO STATI RICONTRATI EPISODI DI DEGRADO SIA AL VANO SCALA CHE AL PS1. IN PARTICOLARE NEL PIANO S1 (GARAGE) E RAMPA DI ACCESSO SONO STATE RILEVATE PERDITE DI ACQUA E MACCHIE ESTESE DI UMIDITA'.

## **PARTI COMUNI**

---

NON VI SONO PARTI COMUNI.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

NON RISULTA CHE VI SIANO GRAVAMI E/O ALTRO.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

LA STRUTTURA IN ELEVAZIONE DEL FABBRICATO DOTATO DI VANO ASCENSORE DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA E' IN C.A. E I SOLAI SONO REALIZZATI CON TRAVETTI PREFABBRICATI IN LATERO-CEMENTO, PIGNATTE IN LATERIZIO E GETTO DI CALCESTRUZZO. LE TAMPONATURE PERIMETRALI SONO CON DOPPIA MURATURA. LA COPERTURA E' DEL TIPO A FALDE CON TEGOLE PORTOGHESI E/O SIMILARI. NEL PARTICOLARE, L'APPARTAMENTO OGGETTO DI STIMA, ARTICOLATO SU DUE LIVELLI, UN PIANO ATTICO ED UN PIANO SOFFITTA COMUNICANTE DA UNA SCALA INTERNA E' RIVESTITO CON PAVIMENTO DI MONOCOTTURA E TINTA ALLE PARETI, GLI INFISSI ESTERNI SONO IN PVC CON VETRO CAMERA, LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO TAMBURATO CON PORTONCINO ESTERNO BLINDATO. IL BAGNO E LA CUCINA SONO MAIOLICATI PER H 1.80CM. E' DOTATO DI IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA, IDRICO, CITOFONICO, TELEFONICO, TELEVISIVO E DI RISCALDAMENTO AUTONOMO, NON E' REGOLARMENTE ALLACCIATO ALLA FOGNATURA COMUNALE MA E' DOTATO DI IMPIANTO DI DEPURAZIONE.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dall'esecutato /proprietario.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/2005 al 27/05/1993		<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SINISCALCHI PIERPAOLO	27/05/1993	33738	0000
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI VELLETRI	27/05/1993	2481	1722
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/06/2005 al 04/07/2005		<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SINISCALCHI PIERPALO	04/07/2005	64647	0000
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI VELLETRI	04/07/2005	4022	2603
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/07/2005 al 09/06/2005		<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SINISCALCHI PIERPAOLO	09/06/2005	64503	0000
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		CONSERVATORIA DI VELLETRI	21/06/2005	3717	2415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/02/2010 al 15/07/2005		<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MOSCA ANTONIO	15/07/2005	72152	14676
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 2	19/07/2005	4404	2852
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/10/2012 al 05/02/2010		<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CARRAFFA RENATO	05/02/2010	72682	10886
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI RM 2	02/08/2010	5115	3111
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/03/2023 al 26/10/2012		<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PERONE PACIFICO ELENA	26/10/2012	14276	7191
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI VELLETRI	30/10/2012	5502	4208
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO  
Iscritto a ROMA il 26/10/2012  
Reg. gen. 5503 - Reg. part. 668  
Quota: 1/1  
Importo: € 195.000,00  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 130.000,00  
Rogante: PERONE PACIFICO ELENA  
Data: 26/10/2012  
N° repertorio: 14277  
N° raccolta: 7192
- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE PER SURROGA** derivante da MUTUO  
Iscritto a ROMA il 03/11/2015  
Reg. gen. 4740 - Reg. part. 484  
Quota: 1/1  
Importo: € 195.000,00  
Contro |  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 130.000,00  
Rogante: GAGLIONE ANGELO  
Data: 03/11/2015  
N° repertorio: 117267  
N° raccolta: 15723

### *Trascrizioni*

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a CONSERVATORIA DI VELLETRI il 13/12/2022  
Reg. gen. 6712 - Reg. part. 4948  
Quota: 1/1  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

La zona ricade nell'area di PRG con Variante adottata da delibera C.C. n. 185 del 29/12/2000/zona B -- CONSERVAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO E VIARIO-- SOTTOZONA B2 - Completamento- parte a verde pubblico attrezzato- parte - parte a zona G AREA PRIVATA A VERDE - SOTTOZONA G5 VERDE PRIVATO ORGANIZZATO. Ulteriore Variante approvata con delibera di G.R. n. 66 del 01/04/2006. E' presente il vincolo del D.Lgs del 22/01/04 N. 42 EX LEGE 490/99, sottoposta alla normativa di Piano Paesaggistico dell'Ambito territoriale n. 9 adottato con delibera della Regione Lazio n. 2276 del 28/04/1987. Ricade all'interno della fascia di ampiezza di m. 150 ( di cui all'art. 142 comma 1 lettera c del D.Lgs 22/01/04 n 42 del corso d'acqua denominato n. 499 " Forma del Bove". e ricade in parte nel vincolo idrogeologico di cui all'art. 1 del R.D. 30/12/1923 N. 3267.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

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

1. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia, in base alla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Velletri, risulta edificato con il permesso a costruire n. 176/2007 del 24/07/2007- pratica edilizia n. 219/2006 con allegati grafici prot. n. 36794 del 02/10/2006 /prot. n.1332 del 14/08/2006/ prot. 15749 del 14/08/2006.

2. DIA PROT. N. 32964 del 14/Settembre/2007 con la quale vengono dichiarate delle varianti tra cui anche la variazione del piano attico e soffitta. Agli atti, a tali istanze, nei termini di legge, tra la documentazione reperita non risulterebbero nè rilievo, nè diniego da parte degli uffici preposti comunali. Non viene reperito il fine lavori e collaudo.

3. Ulteriore Variante in corso d'opera del 14/02/2008 n. 5871

4. In data 12/02/2009 *Il Comune di Velletri, in merito alla verifica sul luogo di cantiere ha rilevato..... grosse difformità circa il posizionamento del fabbricato in sito, in base anche al futuro passaggio della strada di collegamento travia Rioli e Via Salvo D' Acquisto,.....* ha dato inizio ad un procedimento di verifica puntuale del permesso a costruire n.176/2007 rilasciato in data 24/07/2007 e poc'anzi citato con sopralluogo e rilievo plano-altimetrico.

5. In data 26/03/2009 il Comune di Velletri in seguito agli accertamenti eseguiti inizia la procedura per l'annullamento del permesso a costruire n. 176/2007 e comunica la sospensione dei lavori. In data 08/04/2009 prot. n. 13637 il Comune di Velletri revoca la sospensione dei lavori fermo restando in atto la procedura di annullamento del permesso a costruire n.176/2007

6. Richiesta di Annullamento del permesso a costruire 176/2007 prot. n. 27789 -del 28/07/2009, prot. n. 216632 del 24/08/2009 prot. n. 206354 del 10/08/2009.

7. In data 23/12/2019 il TAR con la sentenza n. 14839/2019, cron. 0425/09 RG.-RIC. (allegata alla presente) si esprime a favore della Ditta Costruttrice ritenendo inammissibile il ricorso e suoi aggiuntivi da parte ricorrente (Comune di Velletri).

8. *Per quanto riguarda la variante in corso d'opera prot.n. 5871 del 14/02/2008 relativa alla diversa distribuzione del piano attico e soffitta, nonchè frazionamento e fusione riguardante in particolare l'immobile oggetto di perizia, si fa presente come risulta da timbro espresso sul grafico che sia stato esaminata dalla commissione*



edilizia(anno 2008) del Comune di Velletri verbale n.5-B del 14/09/2008 la scrivente non è riuscita a reperire la copia del verbale

9) Domanda per la richiesta di esame in sub/delega legge 59/95 prot. n. 1304 del 09/04/2008.

Si fa presente che agli atti non è stato reperito il permesso a costruire definitivo in variante, il fine lavori e l'agibilità del fabbricato.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

In seguito al prospetto delle Rate condominiali rilasciato dall'Amministratore del condominio Dott. Alessandro Macchioni risulta che il saldo al 05/04/2023 da versare è pari ad € 5.052,04.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

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



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via dei Bastioni N.6/D, edificio A, scala A, interno 36, piano 4-5

L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA E' L'APPARTAMENTO FACENTE PARTE DEL FABBRICATO SITO IN VELLETRI RM VIA DEI BASTIONI N.6/D, SCALA A INTERNO N.36 POSTO AL PIANO 4°/5°RISPETTO ALLA QUOTA DEL VIALE DI INGRESSO DELLA SCALA A. ESSO E' ARTICOLATO SU DUE LIVELLI, IL PIANO QUARTO/ATTICO E' SUDDIVISO IN SOGGIORNO, ANGOLO COTTURA, BAGNO, CAMERA, SCALA DI ACCESSO AL PIANO SOFFITTA ADIBITA A CAMERA, BAGNO E PICCOLO VANO GUARDAROBA. AL SUO SERVIZIO VI E' UN POSTO AUTO AL PT SCOPERTO, IDENTIFICATO CON IL SUB 510 E DUE BALCONI A LIVELLO. LA ZONA E' PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO DEL PAESE E PER RAGGIUNGERE LE INFRASTRUTTURE ED I SERVIZI E' NECESSARIO L'USO DEI MEZZI.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 2213, Sub. 36, Zc. U, Categoria A2 - Fg. 64, Part. 2213, Sub. 510, Zc. U, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 90.460,00

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, dallo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione sul 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 il valore sia al mq che il valore complessivo, tenuto conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima tramite l'applicazione della comparazione sistematica basata sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche presenti o meno degli immobili comparabili è stato determinato il più probabile valore di compravendita dell'immobile oggetto.

Il metodo usato è la stima sintetica per comparazione diretta al fine di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

Nel caso specifico sono stati adottati i diversi parametri:

#### CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

#### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione

Valore (€/m2)

Valore minimo OMI (2° semestre 2022) € 1.250,00

Valore massimo OMI (2° semestre 2022) € 1.850,00

Valore medio unitario di mercato (€/m2) € 1.230,00

Valore medio unitario stimato (€/m2) € 1.250,00

#### CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI minimo + (valore OMI max - Valore OMI minimo) \* K (0,65)

Valore normale unitario OMI = € 1.200,00



Coefficiente riduttivo OMI = 0,00  
Valor corretto OMI = € 1.200,00  
Valore OMI = € 88.100,00

#### CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito

netto medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

$$V_m = R_n / r$$

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = R_m + SI + SD$$

Ne deriva un tasso r pari a 4,5

Il reddito netto annuale accertato in base ai valori locativi pari ad (€5,5min/€7,5max) = €6,5/mq prezzo medio/ par ad € 6,5/mq x 73,42mq = € 477,23/mese arrotondato x12mesi= €5.726,76/anno lordo

Ne deriva un valore per capitalizzazione a detrarre i costi del 28% tra spese, tasse ecc € 4.126,76 arr.:

Valore per capitalizzazione = (€4.126,76 / 4,50) x 100 = €91.700,00

#### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione

Note

Valore Valore OMI	€ 88.100,00 arr
Valore medio di mercato = €1.230,00 x 73,42 m <sup>2</sup>	€ 90.300,00 arr
Valore per confronto diretto = € 1.250,00 x 73,42m <sup>2</sup>	€ 91.775,00 arr.
Valore per capitalizzazione = (€ 4.126,76/4,5) x 100	€ 91.700,00 arr.
Valore stimato(= €88.100,00 + €90.300,00 + €91.775,00+ € 91.700,00)/4	90.468,00 arrotondato

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **€ 90.460,00**

IL VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE ARROTONDATO E' PARI AD € 90.460,00 (NOVANTAMILAQUATTROCENTOESSANTA€)

#### SI DICHIARA

che il più probabile valore di mercato del cespite sopra descritto è attualmente pari a € 90.460,00 a cui verrà applicato il deprezzamento per le problematiche sopra descritte nel capitolo regolarità edilizia.

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.

Genzano di Roma, li 08/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Petrucci Maria Teresa



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Velletri (RM) - Via dei Bastioni N.6/D, edificio A, scala A, interno 36, piano 4-5	73,42 mq	1.232,08 €/mq	€ 90.460,00	100,00%	€ 90.460,00
				Valore di stima:	€ 90.460,00

Valore di stima: € 90.460,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	7,00	%

**Valore finale di stima: € 66.000,00arr.**

E' OPPORTUNO CHE L'ACQUIRENTE PRIMA DELL'ACQUISTO, IN SEGUITO ALLA SENTENZA DEL TAR DEL 2019 N.14839/2019, REG. PROV.COLL. N. 0425 /2009 REG.RIC. (DOCUMENTO ALLEGATO ALLA PRESENTE) A CHIAREZZA E DEFINIZIONE DELLA QUERELLE SORTA TRA LA DITTA COSTRUTTRICE E IL COMUNE DI VELLETRI, SITUAZIONE GIA' CITATA IN RELAZIONE AL PARAGRAFO REGOLARITA' EDILIZIA, IN VIA CONCLUSIVA SI FACCIA RILASCIARE LA CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE, DOVE E' EVIDENZIATO IL FRAZIONAMENTO DEL PIANO ATTICO, DEL PIANO SOFFITTA E SUCCESSIVA FUSIONE TRA I DUE , IL FINE LAVORI E CERTIFICATO DI AGIBILITA' DEL FABBRICATO. SI FACCIA CONSEGNARE TUTTA LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DELLA PRATICA EDILIZIA DALL'ENTE PREPOSTO (UFFICIO TECNICO)DEL COMUNE DI VELLETRI OLTRE A QUELLA GIA' REPERITA DALLA SCRIVENTE. PER LA VARIANTE DEL PIANO RELATIVO ALL'APPARTAMENTO OGGETTO DI CAUSA, TRANNE IL TIMBRO EMESSE SUL GRAFICO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA ESAMINATRICE, VERBALE N. 5-B DEL 20/06/2008, LA SOTTOSCRITTA AGLI ATTI NON HA RINVENUTO LA COPIA DEL VERBALE. PER LA DIA PROT. 32964 DEL 14/09/2007 NON E' STATO RINVENUTO SIA FINE LAVORI CHE IL COLLAUDO. NON SONO STATI REPERITI ALTRI DOCUMENTI RELATIVI ALLA DEFINIZIONE DEL PERMESSO A COSTRUIRE IN VARIANTE.

Tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché vengano espressamente dichiarate nell'avviso di vendita le problematiche sopra descritte.



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.

Genzano di Roma, li 08/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Petrucci Maria Teresa

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO (Aggiornamento al 08/05/2023)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - PERMESSO A COSTRUIRE N. 176/2007 (Aggiornamento al 08/05/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - VISURE (Aggiornamento al 08/05/2023)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLAN (Aggiornamento al 08/05/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - GESTIONE CONDOMINIALE SPESE (Aggiornamento al 08/05/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - NTA (Aggiornamento al 08/05/2023)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - ATTO REP. 14276 /2012 (Aggiornamento al 08/05/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - DIFFIDA (Aggiornamento al 08/05/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - REVOCA DIFFIDA
- ✓ N° 10 Altri allegati - RICHIESTA PARERI
- ✓ N° 11 Altri allegati - VARIANTE IN CORSO D'OPERA SUB DELEGA
- ✓ N° 20 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA REPERITA GRAFICO PERMESSO A COSTRUIRE N 176/2007- DIA - VARIANTE IN CORSO D'OPERA (Aggiornamento al 08/05/2023)
- ✓ N° 12 Foto



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via dei Bastioni N.6/D, edificio A, scala A, interno 36, piano 4-5

L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA E' L'APPARTAMENTO FACENTE PARTE DEL FABBRICATO SITO IN VELLETRI RM VIA DEI BASTIONI N.6/D, SCALA A INTERNO N.36 POSTO AL PIANO 4°/5°RISPETTO ALLA QUOTA DEL VIALE DI INGRESSO DELLA SCALA A. ESSO E' ARTICOLATO SU DUE LIVELLI, IL PIANO QUARTO/ATTICO E' SUDDIVISO IN SOGGIORNO, ANGOLO COTTURA, BAGNO, CAMERA, SCALA DI ACCESSO AL PIANO SOFFITTA ADIBITA A CAMERA, BAGNO E PICCOLO VANO GUARDAROBA. AL SUO SERVIZIO VI E' UN POSTO AUTO AL PT SCOPERTO, IDENTIFICATO CON IL SUB 510 E DUE BALCONI A LIVELLO. LA ZONA E' PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO DEL PAESE E PER RAGGIUNGERE LE INFRASTRUTTURE ED I SERVIZI E' NECESSARIO L'USO DEI MEZZI. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 2213, Sub. 36, Zc. U, Categoria A2 - Fg. 64, Part. 2213, Sub. 510, Zc. U, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona ricade nell'area di PRG con Variante adottata da delibera C.C. n. 185 del 29/12/2000/zona B -- CONSERVAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO E VIARIO-- SOTTOZONA B2 - Completamento- parte a verde pubblico attrezzato- parte - parte a zona G AREA PRIVATA A VERDE - SOTTOZONA G5 VERDE PRIVATO ORGANIZZATO. Ulteriore Variante approvata con delibera di G.R. n. 66 del 01/04/2006. E' presente il vincolo del D.Lgs del 22/01/04 N. 42 EX LEGE 490/99, sottoposta alla normativa di Piano Paesaggistico dell'Ambito territoriale n. 9 adottato con delibera della Regione Lazio n. 2276 del 28/04/1987. Ricade all'interno della fascia di ampiezza di m. 150 ( di cui all'art. 142 comma 1 lettera c del D.Lgs 22/01/04 n 42 del corso d'acqua denominato n. 499 " Forma del Bove". e ricade in parte nel vincolo idrogeologico di cui all'art. 1 del R.D. 30/12/1923 N. 3267.

**Prezzo base d'asta: € 66.000,00**

Schema riassuntivo

Esecuzione Immobiliare 419/2022 del R.G.E.

### LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via dei Bastioni N.6/D, edificio A, scala A, interno 36, piano 4-5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 2213, Sub. 36, Zc. U, Categoria A2 - Fg. 64, Part. 2213, Sub. 510, Zc. U, Categoria C6	<b>Superficie</b>	73,42 mq
<b>Stato conservativo:</b>	AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO L'IMMOBILE NELLO SPECIFICO E' RISULTATO IN STATO DI MANUTENZIONE DISCRETO. NON SONO EMERSI SEGNI SUPERFICIALI E/O EVIDENTI DA FAR PENSARE A PARTICOLARI PROBLEMI STRUTTURALI E/O DI INFILTRAZIONI DI ACQUA SE NON PER IL NORMALE DEGRADO DI USURA RISALENTE ALLE CARATTERISTICHE DEL PERIODO IN CUI E' STATO COSTRUITO. SI PRECISA CHE NEL VISIONARE IN GENERALE IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE LO STESSO SONO STATI RISCONTRATI EPISODI DI DEGRADO SIA AL VANO SCALA CHE DEL PS1. IN PARTICOLARE NEL PIANO S1 (GARAGE) E RAMPA DI ACCESSO SONO STATE RILEVATE PERDITE DI ACQUA E MACCHIE ESTESE DI UMIDITA'.		



<b>Descrizione:</b>	L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA E' L'APPARTAMENTO FACENTE PARTE DEL FABBRICATO SITO IN VELLETRI RM VIA DEI BASTIONI N.6/D, SCALA A INTERNO N.36 POSTO AL PIANO 4°/5°RISPETTO ALLA QUOTA DEL VIALE DI INGRESSO DELLA SCALA A. ESSO E' ARTICOLATO SU DUE LIVELLI, IL PIANO QUARTO/ATTICO E' SUDDIVISO IN SOGGIORNO, ANGOLO COTTURA, BAGNO, CAMERA, SCALA DI ACCESSO AL PIANO SOFFITTA ADIBITA A CAMERA, BAGNO E PICCOLO VANO GUARDAROBA. AL SUO SERVIZIO VI E' UN POSTO AUTO AL PT SCOPERTO, IDENTIFICATO CON IL SUB 510 E DUE BALCONI A LIVELLO. LA ZONA E' PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO DEL PAESE E PER RAGGIUNGERE LE INFRASTRUTTURE ED I SERVIZI E' NECESSARIO L'USO DEI MEZZI.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dall'esecutato /proprietario.

