
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apa Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 366/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *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	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Allegati e.i. 366/2024	12
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 366/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 205.000,00	14



INCARICO

All'udienza del 13/01/2025, il sottoscritto Arch. Apa Diego, con studio in Via Paganico, 10 - 00049 - Velletri (RM), email arch.diegoapa@libero.it, PEC d.apa@pec.archrm.it, Tel. 320 7726257, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/01/2025 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 Orti Ginnetti, 46, interno 3, piano II

DESCRIZIONE

L'appartamento, oggetto di esecuzione, è sito al piano secondo di un edificio condominiale di maggiore consistenza. Il fabbricato è ubicato in Via Orti Ginnetti n. 46, in una posizione centrale, a ridosso del centro storico del Comune di Velletri.

L'abitazione, indicata con l'interno n. 3 e alla quale si accede dalla scala condominiale, è suddivisa da: ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, tre camere da letto, due bagni, corridoio e n. 3 balconi. La superficie utile dell'immobile è pari a circa 114,00 mq.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Orti Ginnetti, 46, interno 3, piano II

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta completa e depositata nel fascicolo nei termini, come indicato nella relazione preliminare dall'Avvocato Sara Di Geronimo.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)



- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con il vano scala condominiale, abitazione interno 4, distacco su Via Orti Ginnetti, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,85 mq	136,00 mq	1	136,00 mq	2,90 m	2°
Balcone	7,95 mq	7,95 mq	0,30	2,38 mq	2,90 m	2°
Balcone	10,10 mq	10,10 mq	0,30	3,03 mq	2,90 m	2°
Balcone	4,20 mq	4,20 mq	0,30	1,26 mq	2,90 m	2°
Totale superficie convenzionale:				142,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,67 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/1973 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 604, Sub. 12 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 1,68 Piano 2°
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 604, Sub. 12 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 777,27 Piano 2°
Dal 09/11/2015 al 09/08/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 604, Sub. 12 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 70 mq Rendita € 777,27 Piano 2°
Dal 09/08/2019 al 04/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 604, Sub. 12 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 70 mq Rendita € 777,27
Dal 04/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 604, Sub. 12 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 142 mq Rendita € 777,27

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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	604	12		A2	4	7 vani	142 mq	777,27 €	2°	

Corrispondenza catastale

Sussiste una sostanziale conformità tra la planimetria catastale e il rilievo dello stato dei luoghi, ad eccezione di una lieve differenza degli spazi interni. Lo scrivente ha proceduto alla variazione catastale tramite la presentazione di una pratica docfa.



STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene è buono.

PARTI COMUNI

Le parti comuni, sostanzialmente, si riferiscono alla rampa di accesso al condominio e al vano scala condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante: il fabbricato condominiale è costituito da un piano seminterrato e da quattro piani fuori terra, sfalsati fra di essi, con struttura portante in c.a. con sistema a pilastri e travi e tamponature in laterizio. Dai documenti in atti all'ufficio tecnico del Comune di Velletri si evince che le fondazioni sono state realizzate in conglomerato cementizio armato a plinti con cordolo in c.a. di collegamento, solai in latero cemento spessore 16+2 di caldana e travature;

Altezza interna utile: 2,90 ml;

Pareti esterne: le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate civilmente;

Pareti interne: rivestite parte delle pareti dei bagni e della cucina, intonacate e tinteggiate le parti restanti;

Pavimentazione interna: ceramica per tutti gli ambienti;

Infissi esterni ed interni: le finestre sono in legno con vetro singolo, avvolgibili in pvc e grate in ferro;

Impianto termico: caldaia a gas metano per riscaldamenti e acs;

Impianto elettrico: sottotraccia tradizionale;

Impianto idrico: sottotraccia con colonne di mandata e di ritorno e approvvigionamento da acquedotto comunale;

Impianto fognario: fognatura comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/1973 al 09/08/2019	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Collosi	14/12/1973	73907	8095
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria di Velletri	28/12/1973		182
Dal 09/08/2019	**** Omissis ****	Dichirazione di Successione testamentaria in morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Testamento pubblicato a Rogito Notaio Siniscalchi	08/10/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			08/10/2020	343062	88888

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I dati sono stati desunti dalla Relazione preliminare in atti, a firma dell'Avv. Sara Di Geronimo.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 24/04/2023
Reg. gen. 1411 - Reg. part. 262
Importo: € 44.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Velletri il 18/09/2024
Reg. gen. 3774 - Reg. part. -
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note

I dati sono stati desunti dalla Relazione preliminare in atti, a firma dell'Avv. Sara Di Geronimo.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove ricade il fabbricato è individuata dal PRG del Comune di Velletri come zona "B3" Completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, ove è sito il bene oggetto di pignoramento, risulta essere stato edificato con Licenza edilizia n. 10066 del 09/05/1968. Successivamente è stato rilasciato il Permesso di costruire in Sanatoria n. 45 del 21 marzo 2022.

ELABORATI GRAFICI ASSENTITI - STATO DEI LUOGHI

Relativamente agli immobili oggetto di pignoramento risulta una sostanziale conformità tra il rilievo dello stato dei luoghi e l'elaborato grafico assentito, ad eccezione di una lieve difformità riguardante un armadio a muro posto nel corridoio tra i due bagni, non presente nel grafico. Tale difformità potrà essere sanata presentando un CILA in sanatoria presso il Comune di Velletri.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene immobile oggetto di pignoramento fa parte del "**** Omissis ****, amministrato dal **** Omissis ****, il quale, su richiesta del sottoscritto, comunicava che alla data del 03 marzo 2025 il debito riferito all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ammonta ad € 33.788,36.

Si rimette in allegato alla presente perizia di stima la comunicazione dell'Amministratore.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Orti Ginnetti, 46, interno 3, piano II
L'appartamento, oggetto di esecuzione, è sito al piano secondo di un edificio condominiale di maggiore consistenza. Il fabbricato è ubicato in Via Orti Ginnetti n. 46, in una posizione centrale, a ridosso del centro storico del Comune di Velletri. L'abitazione, indicata con l'interno n. 3 e alla quale si accede dalla scala condominiale, è suddivisa da: ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, tre camere da letto, due bagni, corridoio e n. 3 balconi. La superficie utile dell'immobile è pari a circa 114,00 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 604, Sub. 12, Categoria A2

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

Lo scrivente, dopo aver visitato i luoghi ed aver effettuato ricerche nel mercato immobiliare di Velletri, per beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione, ritiene di adottare il metodo sintetico-comparativo e il metodo analitico. I due metodi mediati contribuiscono a formulare un prezzo del compendio più aderente alla particolare situazione dell'attuale mercato immobiliare, tenendo conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e del tipo di finiture. Si esemplifica di seguito l'applicazione dei due metodi di stima grazie ai quali si è ricavato il valore unitario dell'immobile (€/mq):

STIMA ANALITICA

Il procedimento analitico della stima si fonda sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare, prefigurando opportunamente per l'immobile in questione la possibilità di affitto, secondo le seguenti operazioni di stima:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito medio netto annuo;
- eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si detrarranno le spese che normalmente si sostengono annualmente. Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 8.400,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (canone mensile medio pari ad €. 700,00).



Le spese medie annue (S) per:

- lavori periodici e straordinari;
- quota annua di ammortamento;
- imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 25 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: $R = € 8.400,00$ ed $S = € 8.400,00 \times 25 : 100 = € 2.100,00$.

Pertanto si avrà $€ 8.400,00 - 2.100,00 = 6.300,00$ (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R-S) : $r = V$ ove $r = 2,8\%$

$€ 6.300,00 / 0,029 = € 217.241,37$ (valore dell'immobile con stima Analitica).

STIMA SINTETICA

La stima di un bene immobile dovrà scaturire da ragionamenti coerenti e dovrà esprimere un parere che dia luogo al valore di mercato e cioè al valore venale da differenziare, peraltro, dal valore affettivo di scarso significato in un contesto di compra-vendita, da quello di trasformazione, da quello di costo e infine dal valore complementare, in un quadro di massima oggettività.

La stima è una previsione di formazione del prezzo, ove i valori sono prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici. Peraltro, ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico per caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, tipologica e di finitura.

A fronte della doverosa premessa riferita alle caratteristiche localizzative/territoriali, prima, e l'indagine di mercato, poi, effettuata acquisendo informazioni in loco, presso agenzie immobiliari e previa consultazione di siti internet e di pubblicazioni specializzate, nonché presso l' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio) e in analogia ai prezzi di mercato della zona, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione dell' immobile, della zona nella quale lo stesso è ubicato, della viabilità, dei servizi e della panoramicità, nonché di tutte quelle peculiari caratteristiche strutturali ed ambientali che possono alterarne la qualità, lo scrivente ha potuto stabilire i più probabili valori di mercato medi relativi ad immobili comparabili con quelli in esame, riferiti al metro quadrato di superficie lorda ragguagliabile (superficie convenzionale).

Ai fini della stima si è tenuto inoltre conto della zona dove è sito il bene immobile, in Via Orti Ginnetti, in una zona individuata dal PRG del Comune di Velletri come "completamento", ma a ridosso del centro storico propriamente detto. Pertanto, sono stati presi in considerazione, e mediati fra essi, i valori individuati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per le zone centrale e periferica.

A tali valori sono stati applicati coefficienti correttivi riferiti alle principali caratteristiche condizionanti il valore e precisamente: vetustà, ubicazione, tipologia, stato di conservazione e manutenzione.

È stato adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a 142,67 mq e € 1.400,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto: $1.400,00 \text{ €/mq} \times 142,67 \text{ mq} = 199.738,00 \text{ €}$ (valore dell'immobile con stima Sintetica).

CONCLUSIONE: $€ 217.241,37 + € 199.738,00 = € 416.979,37 : 2 = € 208.489,68$.

Arrotondato ad € 208.000,00 che, spalmato sull'intera superficie, si ottiene il seguente valore unitario $208.000,00 \text{ €} / 142,67 \text{ mq} = 1.457,90 \text{ €/mq}$ (valore unitario).

Alla luce delle considerazioni effettuate nel paragrafo della Regolarità edilizia, a riguardo della necessità di sanare le difformità riscontrate, si procederà ad una decurtazione sul valore del lotto.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Velletri (RM) - Via Orti Ginnetti, 46, interno 3, piano II	142,67 mq	1.457,90 €/mq	€ 208.000,00	100,00%	€ 208.000,00
				Valore di stima:	€ 208.000,00

Valore di stima: € 208.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione difformità urbanistiche	3000,00	€

Valore finale di stima: € 205.000,00

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.

Velletri, li 09/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Apa Diego



1. Atto di pignoramento
2. Verbale di giuramento CTU
3. Verbale di sopralluogo
4. Documentazione catastale completa
5. Relazione preliminare
6. Certificato notarile
7. Titolo di proprietà (atto di compravendita e successione)
8. Documentazione urbanistica
9. Rilievo dello stato dei luoghi
10. Documentazione fotografica
11. Situazione oneri condominiali
12. Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari
13. Invio della CTU alle parti
14. Liquidazione compensi CTU



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Orti Ginnetti, 46, interno 3, piano II

L'appartamento, oggetto di esecuzione, è sito al piano secondo di un edificio condominiale di maggiore consistenza. Il fabbricato è ubicato in Via Orti Ginnetti n. 46, in una posizione centrale, a ridosso del centro storico del Comune di Velletri. L'abitazione, indicata con l'interno n. 3 e alla quale si accede dalla scala condominiale, è suddivisa da: ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, tre camere da letto, due bagni, corridoio e n. 3 balconi. La superficie utile dell'immobile è pari a circa 114,00 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 604, Sub. 12, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'area dove ricade il fabbricato è individuata dal PRG del Comune di Velletri come zona "B3" Completamento.

Prezzo base d'asta: € 205.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 366/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 205.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Orti Ginnetti, 46, interno 3, piano II		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
	Usufrutto		1/1
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie	142,67 mq
	Identificato al catasto Fabbricati		
	- Fg. 67, Part. 604, Sub. 12, Categoria A2		
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene è buono.		
Descrizione:	L'appartamento, oggetto di esecuzione, è sito al piano secondo di un edificio condominiale di maggiore consistenza. Il fabbricato è ubicato in Via Orti Ginnetti n. 46, in una posizione centrale, a ridosso del centro storico del Comune di Velletri. L'abitazione, indicata con l'interno n. 3 e alla quale si accede dalla scala condominiale, è suddivisa da: ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, tre camere da letto, due bagni, corridoio e n. 3 balconi. La superficie utile dell'immobile è pari a circa 114,00 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore sig.ra **** Omissis ****.		

