

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

AREA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott.ssa Raffaella Calvanese

R.G.E. n°249/2020

oooooooooooooooooooo

OGGETTO: Integrazione

oooooooooooooooooooo

Il sottoscritto **Arch. Michele PRIORI**, quale esperto stimatore nominato nella procedura esecutiva in oggetto, premesso che:

- In data 09.12.2020, rimetteva nel fascicolo telematico la relazione peritale completa degli allegati;
- Con Pec ricevuta dal Tribunale di Velletri il 17.03.2026, il Sig. Giudice Dott.ssa Raffaella Calvanese, su richiesta dell'Avv. Cesare Valvo, incaricava lo scrivente di fornire i chiarimenti richiesti dallo stesso delegato;
- Tutti i beni facenti parte del pignoramento della presente procedura esecutiva, sono stati stimati e divisi in n. 6 (sei) lotti, comprendenti ciascuno un'unità immobiliare (fabbricato), con annessa la quota indivisa di 1/6 dei terreni e dell'ente urbano. Tale divisione si è resa necessaria ed opportuna, in quanto trattavasi di un complesso immobiliare di notevole estensione e complessità, sia per dimensione che per caratteristiche funzionali, con diverse destinazioni d'uso dei fabbricati, oltre a dei terreni adiacenti allo stesso complesso, composti da più particelle fuse e confuse tra di loro, che proprio per la loro specifica funzione indivisa al servizio di tutti i beni, quale quella di parcheggio, aree di manovra, verde, sede stradale e viabilità, oltre ad aree di risulta occupate da manufatti da bonificare e smaltire in quanto desueti ed abbandonati, sono state assegnate in quota indivisa ad ogni lotto, in modo da garantirne l'uso in quota parte ad ognuno e la ripartizione delle spese per la manutenzione. Si precisa che nella stima eseguita, il valore complessivo indicato per ogni lotto, comprendeva indistintamente sia quello del fabbricato che dei terreni ed ente urbano.



Alla luce di ciò ed in riferimento alla specifica richiesta del delegato di estrapolare per ogni lotto, il valore dei terreni da quello dei fabbricati, l'esperto stimatore, relaziona quanto segue:

- **Terreni facenti parte del pignoramento e censiti nel N.C.T. del Comune di Genzano di Roma tutti del Foglio 10:**

P.lla 21 - Ente urbano (graffato ai fabbricati) – Superficie mq. 6.020;

P.lla 19 - Qualità Bosco ceduo – Classe 4 – Superficie mq. 360;

P.lla 163 - Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie mq. 3.880;

P.lla 441 - Qualità Semin. Arborato – Classe 3 – Superficie mq. 15.880;

P.lla 442 - Qualità Semin. Arborato – Classe 3 – Superficie mq. 23.350.

Al fine di rendere possibile la tassazione, di seguito lo scrivente indicherà il valore distinto dei terreni:

P.lla 21: Ente urbano (graffato ai fabbricati)

Superficie mq. 6.020 x € 8,00/mq. = € 48.160,00;

P.lla 19: Superficie mq. 360 x € 6,00/mq. = € 2.160,00;

P.lla 163: Superficie mq. 3.880 x € 6,00/mq. = € 23.280,00;

P.lla 441: Superficie mq. 15.880 x € 6,00/mq. = € 95.280,00;

P.lla 442: Superficie mq. 23.350 x € 12,50/mq. = € 291.875,00

Il sottoscritto per la determinazione del valore degli stessi, si è basato su quanto già ampiamente illustrato e descritto nella relazione peritale, che teneva in considerazione l'estensione dei terreni, la valenza, l'appetibilità commerciale, i vincoli di natura paesaggistica ed urbanistica, lo stato dei luoghi, l'orografia, oltre alla destinazione e funzione degli stessi, ma soprattutto della quota di proprietà indivisa per 1/6 ciascuno a tutti i lotti.



Il valore complessivo dell'ente urbano e dei terreni, è stato stimato pari ad € 460.755,00. Di conseguenza il valore a base d'asta per ogni singolo lotto è di € 76.792,50 ed in cifra tonda € 77.000,00 pari ad 1/6 del valore.

Di seguito si riporta il valore di stima e quello a base d'asta per i vari lotti, come già indicato in perizia, ma nello specifico suddiviso tra il valore del fabbricato e quello dei terreni compreso di ente urbano:

LOTTO N.1

Valore di stima: **€ 1.276.320,00**

Valore base d'asta:

€ 1.084.872,00 di cui € 1.007.872,00 (fabbricato) ed € 77.000,00 (Ente Urbano/terreni)

LOTTO N.2

Valore di stima: **€ 1.183.560,00**

Valore base d'asta:

€ 1.006.026,00 di cui € 929.026,00 (fabbricato) ed € 77.000,00 (Ente Urbano/terreni)

LOTTO N.3

Valore di stima: **€ 509.600,00**

Valore base d'asta:

€ 458.640,00 di cui € 381.640,00 (fabbricato) ed € 77.000,00 (Ente Urbano/terreni)

LOTTO N.4

Valore di stima: **€ 207.840,00**

Valore base d'asta:

€ 197.448,00 di cui € 120.448,00 (fabbricato) ed € 77.000,00 (Ente Urbano/terreni)

LOTTO N.5

Valore di stima: **€ 179.460,00**

Valore base d'asta:

€ 161.514,00 di cui € 84.514,00 (fabbricato) ed € 77.000,00 (Ente Urbano/terreni)



LOTTO N.6

Valore di stima: € **179.460,00**

Valore base d'asta:

€ **161.514,00** di cui € 84.514,00 (fabbricato) ed € 77.000,00 (Ente Urbano/terreni)

In allegato alla presente si rimettono le visure catastali ed i bandi d'asta con specificata la suddivisione per ogni lotto del valore di stima tra fabbricati e terreni compreso di ente urbano.

Tanto doveva il sottoscritto, in adempimento all'incarico affidatogli.

Con osservanza

Velletri, 23 marzo 2026

L'Esperto stimatore
Arch. Michele PRIORI

