
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cappelli Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2020 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pomezia (RM) - Via Laurentina 151, interno A, piano T	4
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Pomezia (RM) - via Laurentina 151, interno B, piano T	4
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Pomezia (RM) - Via Laurentina 151, interno C, piano T	4
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Lotto 2	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	8
Consistenza	8
Dati Catastali	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Lotto 3	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10



Confini	10
Consistenza	10
Dati Catastali	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Stima / Formazione lotti	12
Lotto 1	12
Lotto 2	13
Lotto 3	14
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto 1	16
Lotto 2	16
Lotto 3	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2020 del R.G.E.	17
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 179.987,50	17
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 110.250,00	17
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 1.691.500,00	17



INCARICO

All'udienza del 05/11/2020, il sottoscritto Geom. Cappelli Domenico, con studio in Via Colle Bracchi, 23/B - 00034 - Colleferro (RM), email latina_lirica@hotmail.it, PEC domenico.cappelli@geopec.it, Tel. 333 4783817, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/11/2020 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 Pomezia (RM) - Via Laurentina 151, interno A, piano T
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pomezia (RM) - via Laurentina 151, interno B, piano T
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Pomezia (RM) - Via Laurentina 151, interno C, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA LAURENTINA 151, INTERNO A, PIANO T

Locale negozio sito in via Laurentina 157, piano terra int. "V" con accesso da piazzale antistante con parcheggi.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA LAURENTINA 151, INTERNO B, PIANO T

Locale negozio sito in via Laurentina 157, piano terra int. "Z" con accesso da piazzale antistante con parcheggi.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA LAURENTINA 151, INTERNO C, PIANO T

Locale negozio sito in via Laurentina 157, piano terra int. "X" con accesso da piazzale antistante con parcheggi.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pomezia (RM) - Via Laurentina 151, interno A, 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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Il locale confina con piazzale condominiale, con il civico 157 "U", per altri due lati interni con residua proprietà degli esecutati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	113,00 mq	121,00 mq	1,00	121,00 mq	4,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				121,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,00 mq		

Locale piano terra adibito a negozio, attualmente libero con accesso da piazzale antistante, confinante per due lati con residua proprietà x Attualmente il civico è indicato con il n.157 int. "V".

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	1588	524		C1	3	113mq	121 mq	2264,35 €	T	

STATO CONSERVATIVO

Ottimo stato di conservazione. Sono da realizzare alcune rifiniture come la pavimentazione interna ed il completamento degli impianti.

PARTI COMUNI

Essendo il locale posto al termine di un fabbricato costituito da più unità, ha in comune con esse le strutture.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La servitù esistente sull'intero fabbricato riguarda l'accesso al piano superiore tramite n.10 rampe di scale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni - plinti di cemento armato
 Esposizione - SUD
 Altezza - m.4,50
 Solai - cemento armato
 Pavimentazione interna - pavimento in calcestruzzo
 Infissi - serranda metallica

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Attualmente in possesso degli esecutati.



PROVENIENZE VENTENNALI

Vedasi relazione notarile agli atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **ipoteca legale**
Trascritto a Roma 2 il 19/12/1958
Reg. gen. 22.791 - Reg. part. 3.126
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Pratica Edilizia n.686/IND./A, permesso di costruire n.12 del 04/02/2008

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pomezia (RM) - via Laurentina 151, interno B, 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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



CONFINI

Il locale confina con piazzale condominiale per due lati, con il civico 157 "Y" e con residua proprietà degli esecutati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	58,00 mq	63,00 mq	1,00	63,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

Locale piano terra adibito a negozio, attualmente libero con accesso da piazzale antistante, confinante con residua proprietà x Attualmente il civico è indicato con il n.157 int. "Z".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	1588	525		C1	3	58mq	63 mq	1162,23 €	T	

STATO CONSERVATIVO

Ottimo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Essendo il locale posto al termine di un fabbricato costituito da più unità, ha in comune con esse le strutture.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La servitù esistente sull'intero fabbricato riguarda l'accesso al piano superiore tramite n.10 rampe di scale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni - plinti di cemento armato
Esposizione - SUD- OVEST
Pareti esterne - cortina laterizi
Altezza - m.4,50
Solai - cemento armato
Pavimentazione interna - pavimento in marmette
Infissi - serranda metallica

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile attualmente concesso in locazione alla ditta Sky.

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedai relazione notarile in atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **ipoteca legale**
Trascritto a Roma 2 il 19/12/1958
Reg. gen. 22.791 - Reg. part. 3.126
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Pratica Edilizia n.686/IND./A, permesso di costruire n.12 del 04/02/2008



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Pomezia (RM) - Via Laurentina 151, interno C, 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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Il locale confina con piazzale condominiale per tre lati, con il civico 157 "W" e 157 "Y".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	985,00 mq	995,00 mq	1,00	995,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				995,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				995,00 mq		



Locale piano terra adibito a negozio, attualmente libero con accesso da piazzale antistante, confinante con residua proprietà x. Attualmente il civico è indicato con il n.157 int. "X".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	36	1588	526		C1	3	985 mq	995 mq	19737,95 €	T		

STATO CONSERVATIVO

ottimo stato conservativo

PARTI COMUNI

Essendo il locale posto al termine di un fabbricato costituito da più unità, ha in comune con esse le strutture.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La servitù esistente sull'intero fabbricato riguarda l'accesso al piano superiore tramite n.10 rampe di scale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni - plinti di cemento armato
Esposizione - SUD- NORD
Pareti esterne - cortina laterizi, intonaci cementizi
Altezza - m.4,50
Solai - soffitto in pannelli in cartongesso, con sovrastante copertura in pannelli di fibrocemento
Pavimentazione interna - pavimento in PVC professionale idoneo ai supermercati
Infissi - serranda metallica ed infissi in alluminio anodizzato

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



L'immobile attualmente è adibito a Supermercato in possesso dei sig.ri x al 50%, x x al 20%, ed ai figli con quota del 10 % cadauno.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **ipoteca legale**

Trascritto a Roma 2 il 19/12/1958

Reg. gen. 22.791 - Reg. part. 3.126

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Pratica Edilizia n.686/IND./A, permesso di costruire n.12 del 04/02/2008

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pomezia (RM) - Via Laurentina 151, interno A, piano T
Locale negozio sito in via Laurentina 157, piano terra int. "V" con accesso da piazzale antistante con parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1588, Sub. 524, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 211.750,00
Si è proceduto ad un sistema di stima sintetico comparativo confrontando le quotazioni riportate dall'OMI primo semestre 2020 zona D2, dagli archivi del Borsino Immobiliare vari annunci on line di immobili in vendita nella zona interessata (via Laurentina e limitrofi), contattando professionisti operanti in loco, considerando lo stato manutentivo, l'ubicazione, l'accessibilità, la vicinanza ad un'arteria stradale principale (via Pontina ss148), ed adottando la valutazione del mq commerciale che si calcola al lordo dei muri (100% tramezzi e muri perimetrali e 50% muri in comune) si può trarre una media di detti valori che il sottoscritto valuta in € 1750,00 al mq.

Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



corpo	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Negozio Pomezia (RM) - Via Laurentina 151, interno A, piano T	121,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 211.750,00	100,00%	€ 211.750,00
Valore di stima:					€ 211.750,00

Valore di stima: € 211.750,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Completamento delle finiture	15,00	%

Valore finale di stima: € 179.987,50

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pomezia (RM) - via Laurentina 151, interno B, piano T
 Locale negozio sito in via Laurentina 157, piano terra int. "Z" con accesso da piazzale antistante con parcheggi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1588, Sub. 525, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 110.250,00
 Si è proceduto ad un sistema di stima sintetico comparativo confrontando le quotazioni riportate dall'OMI primo semestre 2020 zona D2, dagli archivi del Borsino Immobiliare vari annunci on line di immobili in vendita nella zona interessata (via Laurentina e limitrofi), contattando professionisti operanti in loco, considerando lo stato manutentivo, l'ubicazione, l'accessibilità, la vicinanza ad un'arteria stradale principale (via Pontina ss148), ed adottando la valutazione del mq commerciale che si calcola al lordo dei muri (100% tramezzi e muri perimetrali e 50% muri in comune) si può trarre una media di detti valori che il sottoscritto valuta in € 1750,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Pomezia (RM) - via Laurentina 151, interno B, piano T	63,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 110.250,00	100,00%	€ 110.250,00
Valore di stima:					€ 110.250,00



Valore di stima: € 110.250,00

Valore finale di stima: € 110.250,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Pomezia (RM) - Via Laurentina 151, interno C, piano T
Locale negozio sito in via Laurentina 157, piano terra int. "X" con accesso da piazzale antistante con parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1588, Sub. 526, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.691.500,00
Si è proceduto ad un sistema di stima sintetico comparativo confrontando le quotazioni riportate dall'OMI primo sementre 2020 zona D2, dagli archivi del Borsino Immobiliare vari annunci on line di immobili in vendita nella zona interessata (via Laurentina e limitrofi), contattando professionisti operanti in loco, considerando lo stato manutentivo, l'ubicazione, l'accessibilità, la vicinanza ad un'arteria stradale principale (via Pontina ss148), ed adottando la valutazione del mq commerciale che si calcola al lordo dei muri (100% tramezzi e muri perimetrali e 50% muri in comune) si può trarre una media di detti valori che il sottoscritto valuta in € 1700,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Negozio Pomezia (RM) - Via Laurentina 151, interno C, piano T	995,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 1.691.500,00	100,00%	€ 1.691.500,00
Valore di stima:					€ 1.691.500,00

Valore di stima: € 1.691.500,00

Valore finale di stima: € 1.691.500,00

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.

Colleferro, li 22/03/2021



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Foto
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Altri allegati - verbale sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Ricevute consegna CTU
- ✓ Altri allegati - Perizia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pomezia (RM) - Via Laurentina 151, interno A, piano T
Locale negozio sito in via Laurentina 157, piano terra int. "V" con accesso da piazzale antistante con parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1588, Sub. 524, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Pratica Edilizia n.686/IND./A, permesso di costruire n.12 del 04/02/2008

Prezzo base d'asta: € 179.987,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pomezia (RM) - via Laurentina 151, interno B, piano T
Locale negozio sito in via Laurentina 157, piano terra int. "Z" con accesso da piazzale antistante con parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1588, Sub. 525, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Pratica Edilizia n.686/IND./A, permesso di costruire n.12 del 04/02/2008

Prezzo base d'asta: € 110.250,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Pomezia (RM) - Via Laurentina 151, interno C, piano T
Locale negozio sito in via Laurentina 157, piano terra int. "X" con accesso da piazzale antistante con parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1588, Sub. 526, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Pratica Edilizia n.686/IND./A, permesso di costruire n.12 del 04/02/2008

Prezzo base d'asta: € 1.691.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 9/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 179.987,50

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via Laurentina 151, interno A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1588, Sub. 524, Categoria C1	Superficie	121,00 mq
Stato conservativo:	Ottimo stato di conservazione. Sono da realizzare alcune rifiniture come la pavimentazione interna ed il completamento degli impianti.		
Descrizione:	Locale negozio sito in via Laurentina 157, piano terra int. "V" con accesso da piazzale antistante con parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.250,00

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - via Laurentina 151, interno B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1588, Sub. 525, Categoria C1	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	Ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Locale negozio sito in via Laurentina 157, piano terra int. "Z" con accesso da piazzale antistante con parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.691.500,00

Bene N° 3 - Negozio			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via Laurentina 151, interno C, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1588, Sub. 526, Categoria C1	Superficie	995,00 mq



Stato conservativo:	ottimo stato conservativo
Descrizione:	Locale negozio sito in via Laurentina 157, piano terra int. "X" con accesso da piazzale antistante con parcheggi.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

