

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Emilia Anatolia, nell'Esecuzione Immobiliare 205/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - VIA GUGLIELMO MARCONI,10, 00049, interno 18, piano 4/5.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - VIA GUGLIELMO MARCONI,10, 00049	4
Bene N° 3 - Garage ubicato a Velletri (RM) - VIA GUGLIELMO MARCONI,10, 00049	5
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Velletri (RM) - VIA GUGLIELMO OBERDAN,25/27, 00049, piano Terra.....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - VIA GUGLIELMO MARCONI,10, 00049, interno 18, piano 4/5.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Lotto 2.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini	10
Consistenza	10
Dati Catastali	10
Stato conservativo	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Velletri (RM) - VIA GUGLIELMO MARCONI,10, 00049.....	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 3.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12



Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	12
Dati Catastali	13
Stato conservativo	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Velletri (RM) - VIA GUGLIELMO MARCONI,10, 00049	13
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali	14
Lotto 4	14
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini	15
Consistenza	15
Dati Catastali	15
Stato conservativo	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti	17
Lotto 1	17
Lotto 2	20
Lotto 3	22
Lotto 4	24
Riepilogo bando d'asta	28
Lotto 1	28
Lotto 2	28
Lotto 3	28
Lotto 4	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 205/2025 del R.G.E.	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29
Lotto 3	29
Lotto 4	30



INCARICO

All'udienza del 17/03/2026, il sottoscritto Arch. D'Emilia Anatolia, con studio in Via 7 Fratelli Cervi, 17 - 00031 - Artena (RM), email studiodemilia@gmail.com, PEC a.demilia@pec.archrm.it, Tel. 069515489/3333513612, Fax 06 9515489, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/03/2026 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 GUGLIELMO MARCONI,10, 00049, interno 18, piano 4/5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Velletri (RM) - VIA GUGLIELMO MARCONI,10, 00049
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Velletri (RM) - VIA GUGLIELMO MARCONI,10, 00049
- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Velletri (RM) - VIA GUGLIELMO OBERDAN,25/27, 00049, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GUGLIELMO MARCONI,10, 00049, INTERNO 18, PIANO 4/5

Appartamento ad uso residenziale posto al piano 4° e 5° di una palazzina di maggiore dimensione, due posti auto scoperti ed una cantinola il tutto ubicato in una zona semicentrale del Comune di Velletri, nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria, un parco urbano e servizi essenziali e terziari. L'accesso alla palazzina di cui è parte l'immobile oggetto della procedura è esclusivo e con all'interno due aree a parcheggio pertinenziali con stalli riservati e numerati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GUGLIELMO MARCONI,10, 00049

Garage all'interno di un compendio immobiliare ubicato in una zona semicentrale del Comune di Velletri, nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria, un parco urbano e servizi essenziali e terziari.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GUGLIELMO MARCONI,10, 00049

Garage all'interno di un compendio immobiliare ubicato in una zona semicentrale del Comune di Velletri, nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria, un parco urbano e servizi essenziali e terziari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GUGLIELMO OBERDAN,25/27, 00049, PIANO TERRA

Locale commerciale posto al piano terra di una palazzina di maggiore dimensioni, ubicato in una zona semicentrale del Comune di Velletri, nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria, un parco urbano e servizi essenziali e terziari.

L'accesso al locale è sulla strada principale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - VIA GUGLIELMO MARCONI,10, 00049, interno 18, 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.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con l'interno n.17.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	206,00 mq	229,00 mq	1	229,00 mq	2,70 m	4/5
Balcone scoperto	134,00 mq	125,00 mq	0,45	56,25 mq	0,00 m	4/5
Posto auto scoperto X 2	20,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	0,00 m	Terra
Cantina	6,00 mq	7,00 mq	1	7,00 mq	2,45 m	S1
Totale superficie convenzionale:				312,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				312,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il valore delle superfici scoperte intese come terrazzi a livello e balconi è nettamente superiore a quanto riportato in visura catastale.

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	988	42		A2	3	8,5 vani	249 mq	790,18 €	4/5	
	67	988	64		C2	7		7 mq	15,55 €	S1	
	67	988	19		C6	1		12 mq	22,31 €	Terra	
	67	988	66		C6	1		8 mq	14,87 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La porzione di immobile posto al piano quarto risulta essere conforme sia nella destinazione d'uso che nelle partiture interne ad eccezione della chiusura parziale con vetrate amovibili di un'area porticata che lambisce la zona cucina.
Diversamente dal piano quinto che è difforme in quanto è presente un ampliamento con chiusura parziale di un terrazzo a livello.
La cantinola è divisa in due porzioni con ingressi distinti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in ottimo stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina è stata realizzata con strutture a telaio verticali in cemento armato, solai e tamponatura laterizi. Esternamente l'intera palazzina è rifinita con cortina di colore chiaro; tetto a padiglione ed infissi lignei. L'ingresso condominiale alla palazzina sia interno che esterno risulta essere rifinito e molto curato. Internamente l'unita' immobiliare posta al piano 4° è rifinita con pavimenti in parquet di pregio, rivestimenti in ceramica di buona fattura.
La cucina ha un pavimento marmoreo o similare, le pavimentazioni dei terrazzi in klinker effetto cotto.



le porte lignee e decorate.

La porzione dell'unità immobiliare posta al piano 5° è pavimentata parte in parquet ligneo e parte in parquet ceramico (la zona corrispondente alla chiusura parziale del terrazzo).

Le scale interne all'unità immobiliare, che garantiscono l'accesso dal piano 4° al 5° sono rivestite in legno della stessa essenza e finitura del parquet.

Le tinteggiature delle pareti interne molto curate e con finiture di pregio, alcune aree sono rifinite con controsoffittature.

L'immobile è dotato di pompa di calore per condizionamento e fancoil.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GUGLIELMO MARCONI,10, 00049, INTERNO 18, PIANO 4/5

L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile è stato autorizzato con Concessione Edilizia **** Omissis ****, volturata poi a favore della **** Omissis ****.

La **** Omissis **** realizzerà l'intero compendio immobiliare.

Comunicazione del 01/07/1990 per opere interne all'interno 18 **** Omissis ****.

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.

La porzione di immobile posto al piano quarto risulta essere conforme sia nella destinazione d'uso che nelle partiture interne ad eccezione della chiusura parziale con vetrate amovibili di un'area porticata che lambisce la zona cucina.



Diversamente dal piano quinto che non presenta i requisiti minimi di abitabilità date le altezze interne ed è stato anche ampliato mediante chiusura parziale di un terrazzo a livello.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.800,00

In fase di sopralluogo l'esecutata dichiara la regolarità delle quietanze ratei condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Velletri (RM) - VIA GUGLIELMO MARCONI,10, 00049

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Confina con il sub 56 ed area comune

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	55,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				55,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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	988	55		C6	3		55 mq	139,19 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in ottimo stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina è stata realizzata con strutture a telaio verticali in cemento armato, solai e tamponatura laterizi. il garage è posto nel piano sottostrada, si presenta con finiture basiche ed impianto elettrico. Pavimentazione cementizia del tipo industriale.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GUGLIELMO MARCONI,10, 00049

L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile è stato autorizzato con Concessione Edilizia **** Omissis ****, volturata poi a favore della **** Omissis ****.

La **** Omissis **** realizzerà l'intero compendio immobiliare.

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.

Esiste corrispondenza tra stato dei luoghi e documentazione in atti

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.800,00

In fase di sopralluogo l'esecutata dichiara la regolarita' delle quietanze ratei condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Velletri (RM) - VIA GUGLIELMO MARCONI,10, 00049

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Confina con il sub 44 ed area comune

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	16,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	67	988	45		C6	3		16 mq	40,49 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in ottimo stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina è stata realizzata con strutture a telaio verticali in cemento armato, solai e tamponatura laterizi. il garage è posto nel piano sottostrada, si presenta con finiture basiche ed impianto elettrico. Pavimentazione cementizia del tipo industriale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VELLETRI (RM) - VIA GUGLIELMO MARCONI,10, 00049

L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile è stato autorizzato con Concessione Edilizia **** Omissis ****, volturata poi a favore della **** Omissis ****.

La **** Omissis **** realizzerà l'intero compendio immobiliare.

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.

Esiste corrispondenza tra stato dei luoghi e documentazione in atti

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.800,00

In fase di sopralluogo l'esecutata dichiara la regolarità delle quietanze ratei condominiali.

LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Velletri (RM) - VIA GUGLIELMO OBERDAN,25/27, 00049, piano Terra

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 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con Via Guglielmo Oberdan e lateralmente con Via Ulderico Mattoccia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozio	265,00 mq	281,00 mq	1	281,00 mq	3,30 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				281,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				281,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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	578	72		C1	3	281	265 mq	4266,66 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in ottimo stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina è stata realizzata con strutture a telaio verticali in cemento armato, solai e tamponatura laterizi. Esternamente l'intera palazzina è rifinita con cortina di colore chiaro, la porzione piano terra rifinita ad intonaco e tinteggiata di colore chiaro.
L'ingresso al locale avviene da Via G. OBERDAN.
Internamente il locale ospita un istituto bancario, pavimenti ceramici, pareti divisorie parte in vetro, parte in cartongesso e la porzione interna con tramezzature tradizionali in laterizio.
Infissi in alluminio di colore scuro, illuminazione a pannelli led inserita nelle controsoffittature.

L'immobile è dotato di pompa di calore per condizionamento/raffrescamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in locazione alla **** Omissis **** con regolare contratto registrato

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.
L'immobile è legittimato con Concessione edilizia n. 21588 del 17/11/1989;
Dia/Scia alternativa al PDC n. 33872 del 22/09/2009;



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

In fase di sopralluogo l'occupante dichiara la regolarità delle quietanze ratei condominiali.

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.

Il criterio cardine nella formazione dei lotti è stato quello della maggiore commerciabilità dei beni. Nello specifico il Lotto 1, che contempla l'abitazione posta al piano 4/5 della palazzina con annessa cantinola e n.2 posti auto scoperti, si è ragionato ipotizzando un realizzo maggiore che gestiti separatamente, date le dimensioni ridotte delle pertinenze.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - VIA GUGLIELMO MARCONI,10, 00049, interno 18, piano 4/5

Appartamento ad uso residenziale posto al piano 4° e 5° di una palazzina di maggiore dimensione, due posti auto scoperti ed una cantinola il tutto ubicato in una zona semicentrale del Comune di Velletri, nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria, un parco urbano e servizi essenziali e terziari. L'accesso alla palazzina di cui è parte l'immobile oggetto della procedura è esclusivo e con all'interno due aree a parcheggio pertinenziali con stalli riservati e numerati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 988, Sub. 42, Categoria A2 - Fg. 67, Part. 988, Sub. 64, Categoria C2 - Fg. 67, Part. 988, Sub. 19, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 988, Sub. 66, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 560.000,00

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, 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, l'inesistenza 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.

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che il più probabile valore, prendendo come parametri di riferimento che per la Destinazione Residenziale, nel Comune di Velletri (Rm) OMI Zona D1-PERIFERICA il valore è : min: €/mq 1200.00 e max: €/mq 1800.00.

Quindi si ha che: Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq). Dove, il Valore unitario = Val OMI MIN + (VAL OMI MAX - VAL OMI MIN) X K dove K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Dove:

K1 (Taglio superficie) =

fino a 45 mq 1

oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3

oltre 150 mq 0

K2 (Livello di piano) =

piano seminterrato 0

piano terreno 0,2

piano primo 0,4

piano intermedio 0,5

piano ultimo 0,8

piano attico 1

Valore normale = €/mq 1.200,00 + (€/mq 1800,00 - €/mq 1.200,00) X (0 + 3 X 1) / 4 = €/mq 1.650,00

La superficie complessiva (residenziale e non residenziale) del bene è pari a mq. 312,25. Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si precisa, inoltre, che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali:

- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;

- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

- Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) = 1.05

- Età (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) = 0,80

- Tipologia (villa=2,00 villino=1,40 fab. civile=1,25 fab. economico=1,05 fab. popolare=0,80 fab.rurale=0,70) = 1,25

- Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) = 1,20

- Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) = 1.00

- Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) = 1,00

- Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) = 1,00

TOT = 7.30 e pertanto il Parametro medio è: $7.30/7 = 1.04$



Il Valore unitario diventa: €/mq 1.620,00 x 1.04 = €/mq 1.716,00

Il Valore commerciale del bene è pari a: €/mq 1.716,00 x 312.25 mq = € 535.821,00 arrotondato a € 535.000,00 (diconsi in cifra tonda cinquecentotrentacinquemilaeuro) .

STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 3%)

2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 3%)

3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 1%)

4)A (Spese di amministrazione pari al 2%)

5)I (Imposte pari al 7%)

6)II (Interessi sulle spese precedenti =2%)

Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le diverse quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, come sopra riportato):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 5.8 - V.max €/mq 8.5 = V.medio €/mq 7.15

Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 7.15 e pertanto si ha: €/mq 7.15 x 312.25 mq = € 2.232,58

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 18 % per cui la media annua del RMA (netto) è: € 26.791,05 x 0,82 =

€ 21.968,66. La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 21.968,66 x 100 / 3,5 = € 627.676,02 arrotondato a € 627.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro seicentoventisettemilaeuro).

Considerando che, l'immobile presenta due difformità di cui una regolarizzabile, quella posta al piano 4°, diversamente dalla difformità rilevata al piano 5° di articolata definizione, si può ipotizzare un deprezzamento nella misura del 3 % del valore finale.

Pertanto si ipotizza che il VALORE COMPLESSIVO STIMATO è pari a :

€ (535.000,00 + 627'000,00)/2 = € 581.000,00 (diconsi in cifra cinquecentoottantunomilaeuro)

da cui si detrae la percentuale del 3%, pari a circa 17.000,00 euro (equivalente del costo di ripristino della difformità del piano 5°); pertanto si avrà che € 581.000,00 - € 17.000,00 = € 564.000,00

VALORE DI MERCATO : arrotondato a € 560.000,00 (diconsi in cifra Euro cinquecentosessantamila/euro)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Velletri (RM) - VIA GUGLIELMO	312,25 mq	1.793,00 €/mq	€ 560.000,00	100,00%	€ 560.000,00



MARCONI,10, 00049, interno 18, piano 4/5					
Valore di stima:					€ 560.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Velletri (RM) - VIA GUGLIELMO MARCONI,10, 00049

Garage all'interno di un compendio immobiliare ubicato in una zona semicentrale del Comune di Velletri, nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria, un parco urbano e servizi essenziali e terziari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 988, Sub. 55, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 80.000,00

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, 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, l'inesistenza 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.

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che il più probabile valore, prendendo come parametri di riferimento che per la Destinazione Residenziale, nel Comune di Velletri (Rm) OMI Zona D1-PERIFERICA il valore è : min: €/mq 1200.00 e max: €/mq 1800.00.

Quindi si ha che: Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq). Dove, il Valore unitario = Val OMI MIN + (VAL OMI MAX - VAL OMI MIN) X K dove K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Dove:

K1 (Taglio superficie) =

fino a 45 mq 1

oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3

oltre 150 mq 0

K2 (Livello di piano) =

piano seminterrato 0

piano terreno 0,2

piano primo 0,4

piano intermedio 0,5

piano ultimo 0,8

piano attico 1

Valore normale = €/mq 1.200,00 + (€/mq 1800,00 - €/mq 1.200,00) X (0,8 + 3 X 0) / 4 = €/mq 1.320,00

La superficie complessiva (residenziale e non residenziale) del bene è pari a mq. 55. Il Valore



immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si precisa, inoltre, che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali:

- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;

- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

- Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) = 1.00

- Età (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) = 0,80

- Tipologia (villa=2,00 villino=1,40 fab. civile=1,25 fab. economico=1,05 fab. popolare=0,80 fab.rurale=0,70) = 1,25

- Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) = 1,20

- Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) = 1.00

- Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) = 0.90

- Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) = 1,00

TOT = 7.15 e pertanto il Parametro medio è: $7.15/7 = 1.02$

Il Valore unitario diventa: €/mq $1.320,00 \times 1.02 =$ €/mq 1.346,40

Il Valore commerciale del bene è pari a: (€/mq 1.346,40 x 55 mq) = € 74.052,00 arrotondato a € 74.000,00 (diconsi in cifra tonda settantaquattromilaeuro).

STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 3%)

2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 3%)

3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 5%)

4)A (Spese di amministrazione pari al 2%)

5)I (Imposte pari al 10%)

6)II (Interessi sulle spese precedenti =2%)

Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le diverse quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, come sopra riportato):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 5.8 - V.max €/mq 8.5 = V.medio €/mq 7.15

Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 7.15 e pertanto si ha: €/mq 7.15×55 mq = € 393.25

Le detrazioni complessive ammontano a: $Q+S+M+A+I+II = 24\%$ per cui la media annua del RMA (netto) è: € $4.719,00 \times 0,76 =$

€ 3.586,44. La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € $3.586,44 \times 100 / 3,5 =$ € 102.469,71 arrotondato a € 102.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro centoduemila).

Il valore complessivo stimato è pari a : € $(74.000,00 + 102'000,00)/2 =$ € 88.000,00 (diconsi in cifra Euro ottantaottomila/00)



VALORE DI MERCATO arrotondato a : € 80.000,00 (diconsi in cifra Euro ottantamila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Velletri (RM) - VIA GUGLIELMO MARCONI,10, 00049	55,00 mq	1.455,00 €/mq	€ 80.000,00	100,00%	€ 80.000,00
				Valore di stima:	€ 80.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Velletri (RM) - VIA GUGLIELMO MARCONI,10, 00049

Garage all'interno di un compendio immobiliare ubicato in una zona semicentrale del Comune di Velletri, nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria, un parco urbano e servizi essenziali e terziari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 988, Sub. 45, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 23.000,00

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, 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, l'inesistenza 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.

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che il più probabile valore, prendendo come parametri di riferimento che per la Destinazione Residenziale, nel Comune di Velletri (Rm) OMI Zona D1-PERIFERICA il valore è : min: €/mq 1200.00 e max: €/mq 1800.00.

Quindi si ha che: Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq). Dove, il Valore unitario = Val OMI MIN + (VAL OMI MAX - VAL OMI MIN) X K dove K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Dove:

K1 (Taglio superficie) =

fino a 45 mq 1

oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3

oltre 150 mq 0

K2 (Livello di piano) =



piano seminterrato 0
piano terreno 0,2
piano primo 0,4
piano intermedio 0,5
piano ultimo 0,8
piano attico 1

Valore normale = €/mq 1.200,00 + (€/mq 1800,00 - €/mq 1.200,00) X (0,8 + 3 X 0) / 4 = €/mq 1.320,00

La superficie complessiva (residenziale e non residenziale) del bene è pari a mq. 16. Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si precisa, inoltre, che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali:

- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;

- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

- Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) = 1,00

- Età (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) = 0,80

- Tipologia (villa=2,00 villino=1,40 fab. civile=1,25 fab. economico=1,05 fab. popolare=0,80 fab.rurale=0,70) = 1,25

- Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) = 1,20

- Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) = 1,00

- Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) = 0,90

- Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) = 1,00

TOT = 7,15 e pertanto il Parametro medio è: $7,15 / 7 = 1,02$

Il Valore unitario diventa: €/mq 1.320,00 x 1,02 = €/mq 1.346,40

Il Valore commerciale del bene è pari a: (€/mq 1.346,40 x 16 mq) = € 21.542,40 arrotondato a € 21.000,00 (diconsi in cifra tonda ventunomilaeuro).

STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 3%)

2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 3%)

3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 5%)

4)A (Spese di amministrazione pari al 2%)

5)I (Imposte pari al 10%)

6)II (Interessi sulle spese precedenti =2%)

Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le diverse quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, come sopra riportato):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 5,8 - V.max €/mq 8,5 = V.medio €/mq 7,15

Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 7,15 e pertanto si ha: €/mq 7,15 x 16 mq = € 114,40

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 24 % per cui la media annua del RMA (netto) è: € 1.372,80 x 0,76 =

€ 1.043,32. La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 1.043,32 x 100 / 3,5 = € 29.809,14 arrotondato a € 29.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro ventinovemila).



Il valore complessivo stimato è pari a : € (21.000,00 + 29'000,00)/2 = € 25.000,00 (diconsi in cifra Euro venticinquemila/00)

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO A : € 23.000,00 (diconsi in cifra Euro ventitremila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Velletri (RM) - VIA GUGLIELMO MARCONI,10, 00049	16,00 mq	1.436,00 €/mq	€ 23.000,00	100,00%	€ 23.000,00
				Valore di stima:	€ 23.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Velletri (RM) - VIA GUGLIELMO OBERDAN,25/27, 00049, piano Terra

Locale commerciale posto al piano terra di una palazzina di maggiore dimensioni, ubicato in una zona semicentrale del Comune di Velletri, nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria, un parco urbano e servizi essenziali e terziari. L'accesso al locale è sulla strada principale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 578, Sub. 72, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

Valore di stima del bene: € 525.000,00

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, 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, l'inesistenza 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.

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che il più probabile valore, prendendo come parametri di riferimento che per la Destinazione Commerciale, nel Comune di Velletri (Rm) OMI Zona D1-PERIFERICA il valore è : min: €/mq 1200.00 e max: €/mq 1750.00.

Quindi si ha che: Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq). Dove, il Valore unitario = Val OMI MIN + (VAL OMI MAX - VAL OMI MIN) X K dove K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile che



attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Dove:

K1 (Taglio superficie) =

fino a 45 mq 1

oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3

oltre 150 mq = 0

K2 (Livello di piano) =

piano seminterrato 0

piano terreno 0,2

piano primo 0,4

piano intermedio 0,5

piano ultimo 0,8

piano attico 1

Valore normale = €/mq 1.200,00 + (€/mq 1750,00 - €/mq 1.200,00) X (0+3 X 0.2)/ 4 = €/mq 1.282,50

La superficie complessiva (residenziale e non residenziale) del bene è pari a mq. 281. Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si precisa, inoltre, che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali:

- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;

- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

- Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) = 1.05

- Età (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) = 0,80

- Tipologia (villa=2,00 villino=1,40 fab. civile=1,25 fab. economico=1,05 fab. popolare=0,80 fab.rurale=0,70) = 1,25

- Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) = 1,20

- Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) = 1.00

- Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) = 1,00

- Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) = 1,00

TOT = 7.30 e pertanto il Parametro medio è: $7.30/7 = 1.04$

Il Valore unitario diventa: €/mq 1.282,50 x 1.04 = €/mq 1.333,80

Il Valore commerciale del bene è pari a: €/mq 1.333.80 x 281 mq = € 374.797.80,00 arrotondato a € 374.000,00 (diconsi in cifra tonda trecentosettantaquattromila euro).

STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 3%)

2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 3%)

3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 1%)

4)A (Spese di amministrazione pari al 2%)

5)I (Imposte pari al 7%)

6)II (Interessi sulle spese precedenti =2%)



Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le diverse quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, come sopra riportato):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 7.0 - V.max €/mq 10.3 = V.medio €/mq 8.65

Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 8.65 e pertanto si ha: €/mq 8.65 x 281 mq = € 2.430,65

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 18 % per cui la media annua del RMA (netto) è: € 29.167,80 x 0,82 =

€ 23.917,59. La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 23.917,59 x 100 / 3,5 = € 683.359,88 arrotondato a € 680.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro seicentoottantamilaeuro/00).

Pertanto si ipotizza che il VALORE COMPLESSIVO STIMATO è pari a :

€ (374.000,00 + 680'000,00)/2 = € 527.000,00 (diconsi in cifra cinquecentoventisettemila/00)

VALORE DI MERCATO : arrotondato a € 525.000,00 (diconsi in cifra Euro cinquecentoventicinquemila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Locale commerciale Velletri (RM) - VIA GUGLIELMO OBERDAN,25/27, 00049, piano Terra	281,00 mq	1.868,00 €/mq	€ 525.000,00	16,60%	€ 525.000,00
Valore di stima:					€ 525.000,00

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.



Artena, li 04/08/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Emilia Anatolia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - VIA GUGLIELMO MARCONI,10, 00049, interno 18, piano 4/5
Appartamento ad uso residenziale posto al piano 4° e 5° di una palazzina di maggiore dimensione, due posti auto scoperti ed una cantinola il tutto ubicato in una zona semicentrale del Comune di Velletri, nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria, un parco urbano e servizi essenziali e terziari. L'accesso alla palazzina di cui è parte l'immobile oggetto della procedura è esclusivo e con all'interno due aree a parcheggio pertinenziali con stalli riservati e numerati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 988, Sub. 42, Categoria A2 - Fg. 67, Part. 988, Sub. 64, Categoria C2 - Fg. 67, Part. 988, Sub. 19, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 988, Sub. 66, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Velletri (RM) - VIA GUGLIELMO MARCONI,10, 00049
Garage all'interno di un compendio immobiliare ubicato in una zona semicentrale del Comune di Velletri, nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria, un parco urbano e servizi essenziali e terziari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 988, Sub. 55, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Velletri (RM) - VIA GUGLIELMO MARCONI,10, 00049
Garage all'interno di un compendio immobiliare ubicato in una zona semicentrale del Comune di Velletri, nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria, un parco urbano e servizi essenziali e terziari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 988, Sub. 45, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Velletri (RM) - VIA GUGLIELMO OBERDAN,25/27, 00049, piano Terra
Locale commerciale posto al piano terra di una palazzina di maggiore dimensioni, ubicato in una zona semicentrale del Comune di Velletri, nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria, un parco urbano e servizi essenziali e terziari. L'accesso al locale è sulla strada principale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 578, Sub. 72, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 205/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Velletri (RM) - VIA GUGLIELMO MARCONI,10, 00049, interno 18, piano 4/5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 988, Sub. 42, Categoria A2 - Fg. 67, Part. 988, Sub. 64, Categoria C2 - Fg. 67, Part. 988, Sub. 19, Categoria C6 - Fg. 67, Part. 988, Sub. 66, Categoria C6	Superficie	312,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento ad uso residenziale posto al piano 4° e 5° di una palazzina di maggiore dimensione, due posti auto scoperti ed una cantinola il tutto ubicato in una zona semicentrale del Comune di Velletri, nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria, un parco urbano e servizi essenziali e terziari. L'accesso alla palazzina di cui è parte l'immobile oggetto della procedura è esclusivo e con all'interno due aree a parcheggio pertinenziali con stalli riservati e numerati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Velletri (RM) - VIA GUGLIELMO MARCONI,10, 00049		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 988, Sub. 55, Categoria C6	Superficie	55,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Garage all'interno di un compendio immobiliare ubicato in una zona semicentrale del Comune di Velletri, nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria, un parco urbano e servizi essenziali e terziari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****		

LOTTO 3



Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Velletri (RM) - VIA GUGLIELMO MARCONI,10, 00049		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 988, Sub. 45, Categoria C6	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Garage all'interno di un compendio immobiliare ubicato in una zona semicentrale del Comune di Velletri, nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria, un parco urbano e servizi essenziali e terziari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Velletri (RM) - VIA GUGLIELMO OBERDAN,25/27, 00049, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/6
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 578, Sub. 72, Categoria C1	Superficie	281,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Locale commerciale posto al piano terra di una palazzina di maggiore dimensioni, ubicato in una zona semicentrale del Comune di Velletri, nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria, un parco urbano e servizi essenziali e terziari. L'accesso al locale è sulla strada principale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:			

