



Tribunale di Velletri

## PERIZIA ESTIMATIVA

Immobile sito nel Comune di Velletri (RM)

Appartamento in Via XXIV Maggio n° 14 al piano primo int. 7

Posto Auto in Via XXIV Maggio n° 26 piano S1 int. 30

Foglio 51 – particella 1572– sub 15 (appartamento) e sub 61 (posto auto)

Esecuzione Immobiliare n. 285/17

promossa da

S

contro

## RELAZIONE

Il Tecnico

Arch. Giuseppina Conserva



**INCARICO**

All'udienza del 16/08/2017, il sottoscritto Arch. Conserva Giuseppina, con studio in Piazza Roberto Gacci, 5 - 00034 - Colferro (RM), email giuseppina.conserva@libero.it, PEC giuseppina.conserva@pec.it, Tel. 06 97304688, Fax 06 97304688, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/10/2017 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 XXIV Maggio n. 14, edificio A, interno 7, piano Primo (Coord. Geografiche: 41.693190,12.779354)
- Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV Maggio n. 26, edificio A, interno 30, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.693190,12.779354)



Firmato Da CONSERVA GIUSEPPINA Estratto Da ANUBIAPEC B.P.A. NO. CA. 3 Succurs. Tribunale di Velletri

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - VIA XXIV MAGGIO N. 14, edificio A, interno 7, piano Primo

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento adibito attualmente ad uso ufficio anche se urbanisticamente e catastalmente è ad uso residenziale, posto al piano primo di un edificio con tipologia a "palazzina" su più livelli distribuiti attorno ad un corpo scala ed un vano ascensore di proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED] della Società [REDACTED] ubicato nel Comune di Velletri (RM), via XXIV Maggio n° 14.

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:

ASTE GIUDIZIARIE®  
L'esecutata è la .....  
- Sig.ra .....

ASTE GIUDIZIARIE®  
- SNC i cui soci sono:

### CONFINI

L'appartamento in analisi è collocato al piano primo, confina a Est con il sub 14 e il corpo scala, a Sud con il sub 2 e ad Ovest con distacco su via XXIV Maggio.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	115,46 mq	130,68 mq	1,00	130,68 mq	2,85 m	primo
Terrazza	118,20 mq	121,51 mq	0,20	24,30 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				154,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				154,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1990 al 16/03/1995		Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 1572, Sub. 15 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 1,80 Piano primo
Dal 16/03/1995 al 17/11/2017		Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 1572, Sub. 15 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 155 mq Rendita € 832,79 Piano primo

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	Griffato
	51	1572	15		A2	4	7,5 vani	155 mq Totale escluse aree scoperte 138 mq	832,79	primo	

**Corrispondenza catastale**

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento per ciò che riguarda gli aspetti dimensionali; è stato constatato l'utilizzo attuale dei locali come "ufficio" anziché come "residenza".

**STATO CONSERVATIVO**

L'immobile risulta ad oggi occupato e la sua destinazione d'uso è di ufficio. Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere buono considerata anche l'epoca di costruzione avvenuta tra il 1984 ed il 1990.

**PARTI COMUNI**

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale aventi parti comuni con altre unità immobiliari come l'androne di ingresso (galleria), il vano scala, l'ascensore, ecc.

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

Dall'analisi territoriale del Comune di Velletri eseguito dal Perito Demaniale Alessandro Alebari il foglio 51 in cui è collocato l'immobile in analisi non è gravato da Usi Civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni:	non indagate
Esposizione:	L'esposizione dei diversi locali è la seguente: <ul style="list-style-type: none"> <li>• il Locale 1 e 2 con il Bagno 1 sono esposti ad Ovest;</li> <li>• il Locale 3 e 5 sono esposti a Nord;</li> <li>• il Locale 4 ed il Bagno 2 sono esposti a Sud.</li> </ul>
Altezza interna utile media:	Piano Primo: 2,85 metri
Strutture verticali:	Struttura in calcestruzzo armato con sistema di pilastri e travi.
Solai:	Latero-cemento armato.
Copertura intero edificio:	Non indagata.
Manto di copertura dell'intero edificio:	Non indagato.
Pareti esterne ed interne:	Esterne di tamponamento in muratura rivestite in cortina; interne con tramezzature in foratini. Non è stato possibile indagare la stratificazione delle pareti.
Fondazioni:	non indagate
Infissi esterni ed interni	Finestre in legno tipo "pitch-pine"; porte in legno tamburato colore mogano
Dotazioni condominiali:	Androne di ingresso (galleria), vano scala, ascensore, ecc..

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta ad oggi occupato dall'esecutata, ..... li ..... C. i cui soci sono la Sig.ra ..... e il Sig. .... proprietari dell'immobile in analisi.

## Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/1995 al 16/03/2017	..... nato a Velletri il ..... proprietario per 1/2.	Atto di Compravendita			
	..... a Roma il ..... ..... Q, proprietario per 1/2.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MOSCA ANTONIO	16/03/1995	43063	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di ROMA Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di VELLETRI	05/04/1995	1410	963

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

### NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno sito in Velletri, distinto in Catasto al foglio 51 particella n. 1572, risulta destinato dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n. 66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.06, come segue:

- **Zona B**: Conservazione del tessuto edilizio e viario.
  - **Sottozona B3** con la normativa che si riporta in Allegato "A".
- È interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera a) gli immobili e le aree indicati all'articolo 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) del Decreto Legislativo 22-1-2004 n. 42 e sottoposto:
  - A) alla normativa di Piano Paesistico dell'Ambito Territoriale n. 9 Castelli Romani - adottato con delibere della Regione Lazio - n. 2276/87 e n. 5358/90. Approvato con Legge Regionale n. 24/98.
  - B) alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale Adottato con DRG n. 556 del 25/07/2007 e successiva DRG 1025 del 21/12/2007. Pubblicato sul BURL n. 6 so. N° 11 in data 14/02/2008. Nel merito:
    - le disposizioni prescrittive del PTPR trovano immediata osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati secondo le modalità stabilite dal PTPR e prevalgono sulle disposizioni incompatibili contenute nella vigente strumentazione territoriale, urbanistica e settoriale. (NTA PTPR adottato - art. 2 comma 6)
    - Ai sensi dell'art. 23 bis della LR 24/98, dalla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR fino alla data di pubblicazione della sua approvazione e comunque non oltre cinque anni dalla data di pubblicazione di cui all'articolo 23, comma 2 della LR 24/98 per i beni paesaggistici ai fini delle autorizzazioni di cui agli articoli 146 e 159 del Codice, si applicano in salvaguardia le disposizioni del PTPR adottato. (art. 7 misure di salvaguardia del PTPR e dei piani paesistici vigenti e adottati comma 3)
- È interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera b) le aree indicate all'articolo 142 (Aree tutelate per legge) - del Decreto Legislativo 22-1-2004 n. 42 in quanto ricadente all'interno della fascia di ampiezza di m 150 (di cui all'art. 142 comma 1 lettera "C" del Decreto Legislativo 22/01/04 n. 42) dal corso d'acqua denominato "N. 509 - FOSSO DI VALLE ABATE", individuato nelle tavole 388 B e 400 B del Piano Territoriale Paesistico Regionale Adottato con DRG n. 556 del 25/07/2007 e successiva DRG 1025 del 21/12/2007. Pubblicato sul BURL n. 6 so. N° 11 in data 14/02/2008.
- Ricade nel perimetro del Piano di Assetto del "Parco Regionale dei Castelli Romani", adottato con deliberazione del Commissario Regionale ad Acta n. 1 del 31.03.1998.
- Ricade parzialmente nel vincolo idrogeologico di cui all'art. 1 del R.D. 30.12.1923, N. 3267.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il bene in analisi ha ottenuto la Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Velletri con n. 20195 del 23 Febbraio 1984 e successiva Variante in corso d'opera n. 20614 del 26 luglio 1986.

L'immobile di cui fa parte l'appartamento ha ottenuto l'Autorizzazione di Abitabilità, rilasciata dal Comune di Velletri in data 25 Settembre 1990.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto dall'esame dei grafici progettuali relativi alla variante sembra che non ci siano state variazioni degli spazi interni.

Non è stato possibile reperire il libretto d'impianto né i relativi attestati di manutenzione per cui in base alla legge n° 90 del 3.8.2013 si redigerà l'APE al momento dell'aggiudicazione per poter essere allegato al contratto di vendita.

In catasto è presente la prescritta planimetria catastale dell'immobile che si riporta nell'Allegato "A" che corrisponde allo stato dei luoghi, a meno, come si è detto, dell'utilizzo dei locali, attualmente adibiti ad ufficio anziché a residenza.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

**Spese condominiali:**

Totale spese per l'anno in corso e precedenti: € 1.126,80, tenendo conto che gli oneri sono imputati al proprietario e non sono disgiunti per cespiti.

La proprietà del Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ si trova nel condominio denominato "Condominio PENNACCHI Palazzina A" sito in via XXIV Maggio n. 14, 00049, Velletri (Roma) e nello specifico si tratta di un appartamento ed un posto macchina. La somma complessiva a debito degli esecutati risulta dal seguente prospetto:

Saldo Anno 2016/17 fino al 30.4.2017	€ 511,34
1° Rata condominiale Maggio-Giugno-Luglio	€ 133,72
2° Rata condominiale Agosto-Settembre-Ottobre	€ 133,72
3° Rata condominiale Novembre-Dicembre-Gennaio	€ 133,72
Rata lavoro Intonaci pericolanti	€ 152,81
Rata lavoro Ascensore	€ 61,49
<b>TOTALE DA PAGARE</b>	<b>€ 1.126,80</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®  
LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV Maggio n. 26, edificio A, interno 30, piano S1

## DESCRIZIONE

Trattasi di posto auto, facente parte di un'autorimessa comune, di una palazzina disposta su più piani, collocato al piano S1 (seminterrato), interno n° 30 della palazzina A, con ingresso prospiciente la via pubblica XXIV Maggio.

## 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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale:

[REDACTED]

Proprietà 1/2)

Codice fiscale:

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni:

L'esecutata è la

- Sig.ra I

- Sig. I

.C i cui soci sono:

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
CONFINIASTE  
GIUDIZIARIE®

Il posto macchina in analisi è collocato insieme ad altri posti macchina nel locale al piano seminterrato, spazio delimitato solo a terra con indicazione grafica con vernice bianca.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	2,40 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1990 al 16/03/1995		Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 1572, Sub. 61 Categoria C6 Cl.6, Cons. 12 mq Rendita € 0,12 Piano S1
Dal 16/03/1995 al 17/11/2017		Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 172, Sub. 61 Categoria C6 Cl.6, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 49,58 Piano S1

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffiato
	51	1572	61		C6	6	12 mq	12 mq	49,58	S1	

## Corrispondenza catastale

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**STATO CONSERVATIVO**

L'immobile risulta ad oggi occupato \_\_\_\_\_, soci della società \_\_\_\_\_ stato di conservazione dell'immobile risulta essere buono considerata anche l'epoca di costruzione avvenuta tra il 1984 ed il 1990.

**PARTI COMUNI**

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale aventi parti comuni con altre unità immobiliari come l'androne di ingresso (galleria), il vano scala, l'ascensore, ecc..

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

Dall'analisi territoriale del Comune di Velletri eseguito dal Perito Demaniale ALESSANDRO ALEBARDI il foglio 51 in cui è collocato l'immobile in analisi non è gravato da Usi Civici.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Fondazioni:	non indagate
Esposizione:	Il posto auto è all'interno del parcheggio al piano seminterrato tuttavia riceve illuminazione dall'esterno.
Altezza interna utile media:	Piano Seminterrato: 2,40 metri
Strutture verticali:	Struttura in calcestruzzo armato con sistema di pilastri e travi.
Solai:	Latero-cemento armato.
Copertura intero edificio:	Non indagata.
Manto di copertura dell'intero edificio:	Non indagato.
Pareti esterne ed interne:	Esterne di tamponamento in muratura rivestite con intonaco civile rifinito e tinteggiato colore grigio chiaro.
Fondazioni:	non indagate.
Infissi esterni ed interni	Portoncino pedonale e portone carrabile metallici colore grigio.
Dotazioni condominiali:	Androne di ingresso (galleria), vano scala, ascensore, ecc..



ASTE  
GIUDIZIARIE

incompatibili contenute nella vigente strumentazione territoriale, urbanistica e settoriale. (NTA PTPR adottato - art. 2 comma 6)

- Ai sensi dell'art. 23 bis della LR 24/98, dalla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR fino alla data di pubblicazione della sua approvazione e comunque non oltre cinque anni dalla data di pubblicazione di cui all'articolo 23, comma 2 della LR 24/98 per i beni paesaggistici, ai fini delle autorizzazioni di cui agli articoli 146 e 159 del Codice, si applicano in salvaguardia le disposizioni del PTPR adottato. (art. 7 misure di salvaguardia del PTPR e dei piani paesistici vigenti e adottati comma 3)
- È interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera b) le aree indicate all'articolo 142 (Aree tutelate per legge) - del Decreto Legislativo 22-1-2004 n. 42 in quanto ricadente all'interno della fascia di ampiezza di m 150 (di cui all'art. 142 comma 1 lettera "C" del Decreto Legislativo 22/01/04 n. 42) dal corso d'acqua denominato "N. 509 - FOSSO DI VALLE ABATE", individuato nelle tavole 388 B e 400 B del Piano Territoriale Paesistico Regionale Adottato con DRG n. 556 del 25/07/2007 e successiva DRG 1025 del 21/12/2007, Pubblicato sul BURL n. 6 so. N°II in data 14/02/2008.
- Ricade nel perimetro del Piano di Assetto del "Parco Regionale dei Castelli Romani", adottato con deliberazione del Commissario Regionale ad Acta n. 1 del 31.03.1998.
- Ricade parzialmente nel vincolo idrogeologico di cui all'art. 1 del R.D. 30.12.1923, N. 3267.

ASTE  
GIUDIZIARIE

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il bene in analisi ha ottenuto la **Concessione Edilizia** rilasciata dal Sindaco del Comune di Velletri con n. 20195 del 23 Febbraio 1984 e successiva Variante in corso d'opera n. 20614 del 26 luglio 1986.

L'immobile di cui fa parte il posto macchina ha ottenuto l'**Autorizzazione di Abitabilità**, rilasciato dal Comune di Velletri in data 25 Settembre 1990.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto dall'esame dei grafici progettuali relativi alla variante non ci sono state variazioni degli spazi interni.

Non è stato possibile reperire il libretto d'impianto né i relativi attestati di manutenzione per cui in base alla legge n° 90 del 3.8.2013 si redigerà l'APE al momento dell'aggiudicazione per poter essere allegato al contratto di vendita.

In catasto è presente la prescritta planimetria catastale dell'immobile che si riporta nell'Allegato "A" che corrisponde allo stato dei luoghi.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

#### **Spese condominiali:**

Totale spese per l'anno in corso e precedenti: € 1.126,80, tenendo conto che gli oneri sono imputati al proprietario e non sono disgiunti per cespite.

La proprietà dei Sigg.ri ..... si trova nel condominio denominato "Condominio PENNACCHI Palazzina A" sito in via XIV Maggio n. 14, 00049, Velletri (Roma) e nello specifico si tratta di un appartamento ed un posto macchina. La somma complessiva a debito degli esecutati risulta dal seguente prospetto:

pag 16

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

Formale Da C/CONSULENZA GIUDIZIARIA Emissione Da AGGIUDICAZIONE B.P.A. NO. CA. 3 Serie 04 Tab. 04/01/17/14 10/04/01/17/14

Saldo Anno 2016/17 fino al 30.4.2017	€ 511,34
1ª Rata condominiale Maggio-Giugno-Luglio	€ 133,72
2ª Rata condominiale Agosto-Settembre-Ottobre	€ 133,72
3ª Rata condominiale Novembre-Dicembre-Gennaio	€ 133,72
Rata lavorointonaci pericolanti	€ 152,81
Rata lavoro Ascensore	€ 61,49
<b>TOTALE DA PAGARE</b>	<b>€ 1.126,80</b>

Pertanto, non essendo stato possibile ricavare il valore del debito per ciascun cespite (appartamento e posto macchina) in quanto riportati congiuntamente nelle tabelle millesimali, occorrerà tenere conto del citato debito nella fase di acquisto dei beni all'asta (appartamento e posto macchina).

Numero di CONSEGNA GIUDIZIARIA: 11/03/2018

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili da analizzare sono l'appartamento posto al piano primo e l'autorimessa posta al piano seminterrato. In base al D.L. 9 febbraio 2012, n. 5 così come convertito in Legge n° 4 aprile 2012, n. 35, art. 10, l'autorimessa può essere venduta separatamente dall'appartamento e quindi possono essere formati due lotti di vendita.

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

## LOTTO 1

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - VIA XXIV MAGGIO N. 14, edificio A, Interno 7, piano Primo

Trattasi di un appartamento adibito attualmente ad uso ufficio anche se urbanisticamente e catastalmente è ad uso residenziale, posto al piano primo di un edificio con tipologia a "palazzina" su più livelli distribuiti attorno ad un corpo scala ed un vano ascensore di proprietà dei signori Il di N SNC ubicato nel Comune di Velletri(RM), via XXIV Maggio n° 14.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 1572, Sub. 15, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 199.224,00

L'appartamento in analisi fa parte di un edificio con tipologia a "palazzina" adibito attualmente ad "uso ufficio" anche se urbanisticamente e catastalmente è ad uso residenziale; la palazzina si sviluppa su più livelli distribuiti attorno ad un corpo scala ed un vano ascensore dove ampi pianerottoli permettono l'ingresso ai vari appartamenti. Al fabbricato si accede attraverso un'area d'ingresso condominiale che conduce al portoncino d'ingresso ed al vano scala ed ascensore. L'appartamento è ubicato nel Comune di Velletri (RM), via XXIV Maggio n° 14 al piano primo interno sette avente come Categoria Catastale A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, con caratteristiche catastali e rendite già riportate, che in base a quanto citato sull'atto di compravendita del 16 marzo 1995 redatto dal Notaio Antonio Mosca, è stato realizzato tra il 1984 ed il 1990.

Operando per analogia con immobili aventi la stessa categoria e classe catastale ed avendo rilevato sul posto con indagini dirette il valore medio di mercato, si può desumere il costo dell'immobile valutato in € 1.346,00 al mq che andrà opportunamente riveduto in base a quanto osservato successivamente.

Velletri è un Comune della città metropolitana di Roma Capitale a soli 40 Km a Sud di Roma. Sorge in un'incantevole posizione, adagiata sulle pendici del Monte Artemisio in un'area di grande interesse naturalistico, paesaggistico e culturale quale quella dei Colli Albani. E' uno dei centri più importanti della provincia ed è il primo tra i quindici Comuni dei Castelli Romani, sia per numero di abitanti che per estensione territoriale ed è l'ultimo dei Castelli Romani raggiunto dalla via Appia. La città è ricca di monumenti e di opere d'arte di tutte le epoche. In ogni quartiere si trovano chiese e conventi, ospedali e palazzi che conservano in grande parte la loro antica struttura anche se modificata dal tempo.

La zona ove è situato l'immobile in esame è ubicata nella parte semi centrale nel Comune di Velletri, quartiere Q3 zona B di completamento distante 10 minuti dal Palazzo Comunale (collocato nella piazza Cesare Ottaviano Augusto, costruito il 26 gennaio 1575 per ospitare la nuova sede dei Priori

della Comunità di Velletri e fu iniziato da Giacomo della Porta su disegno del Vignola ed impostato sui resti di un edificio romano) e centro della Città nelle immediate vicinanze della via Appia SS 7, via dei Laghi SP 217, via Ariana SP 600 ed altre di collegamento con la Città di Roma e le città vicine. Nell'area Comunale sono presenti servizi pubblici (ospedale, ufficio Postale, posto di Polizia Municipale, Commissariato di Polizia, Carabinieri), servizi commerciali (bar, alimentari, ferramenta, farmacia, supermercati), servizi scolastici nonché la Stazione F.S., delle autolinee urbane ed extraurbane e nell'intorno ampie zone di verde e parchi pubblici (Il Giardino Comunale di via Orti Ginnetti, i Giardini di S.Maria dell'Orto, il Parco Muratori, i Giardini Comunali del Ponte Rosso, la Villa Comunale di Piazza Garibaldi, ecc.) ed impianti sportivi. Non sono presenti elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo.

Al fabbricato si accede attraverso una scalinata che conduce al portoncino d'ingresso ed al vano scala ed ascensore dell'ingresso condominiale.

Le facciate dell'edificio sono di qualità standard e sono rifinite in parte con intonaco civile di colore grigio ed in parte con cortina di colore terracotta. Il portoncino d'ingresso dell'edificio è in metallo di colore nero ed è vetrato mentre il portoncino d'ingresso dell'appartamento è blindato e rivestito in legno. Le porte interne sono di fattura standard in legno tamburato colore mogano mentre le finestre e le porte finestre che affacciano sulla terrazza sono in legno tipo "pitch-pine" con tapparella esterna di colore grigio. L'appartamento, come già detto, è adibito ad uso ufficio anche se urbanisticamente e catastalmente è ad uso residenziale. Infatti, sono presenti alcuni pannelli divisori in alluminio, di colore bianco, vetrati o ciechi, tipici degli ambienti di ufficio, che sono posti come partizione dei locali 5 e 6 adibiti ad ufficio e sala d'attesa.

Nel locale 1 le pareti sono tinteggiate di colore avana-rosato tipo marmorizzato mentre nel locale 2 le vene marmorizzate sono di colore ocra su fondo bianco. Negli altri locali, incluso il corridoio le pareti sono di colore bianco, decorate nella parte superiore da una cornice di stucco di colore bianco. I soffitti di tutti i locali sono bianchi.

I pavimenti sono in ceramica color avana chiaro/giallo ocra chiaro sfumato posti in opera a maglia quadrata in tutto l'appartamento.

I rivestimenti ed il pavimento del bagno 2 sono in ceramica di formato quadrato posta in opera a maglia quadrata, di colori chiari, con fascia superiore perimetrale decorata di colore celeste e rosa; la parte superiore ed il soffitto sono tinteggiati di colore bianco.

Nel bagno 2 i rivestimenti ed il pavimento sono anch'essi in ceramica di formato quadrato posta in opera a maglia quadrata, di colori chiari, con fasce inferiore e superiore perimetrali decorate di colore giallo paglierino; la parte superiore ed il soffitto sono tinteggiati di colore bianco.

Il terrazzo è perimetrato da un muretto di colore grigio chiaro ed è pavimentato con le classiche mattonelle in ceramica di forma rettangolare di colore avana sfumato bianco poste in opera a maglia rettangolare.

Le rubinetterie e gli interruttori sono di fattura standard. Gli impianti, in generale e da un'analisi visiva sommaria appaiono in buono stato.

L'appartamento è servito dalla rete elettrica, idrica e del gas ed è dotato di riscaldamento autonomo ed è allacciato alla condotta comunale per lo smaltimento dei liquami. La composizione generale dell'appartamento e la distribuzione spaziale risultano congrue alla tipologia del tempo senza una particolare connotazione architettonica. Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere buono, considerata l'epoca di costruzione (tra il 1984 ed il 1990).

Come già esposto in precedenza l'appartamento è adibito ad uso ufficio, motivo per il quale è necessario ripristinare la destinazione d'uso originaria che è quella residenziale per cui si dovrà provvedere ad una revisione degli impianti e a rimuovere i pannelli divisori tra i locali 5 e 6.

In base alle considerazioni riportate, essendo stata precedentemente determinata la superficie commerciale dell'immobile in oggetto ed operando le opportune correzioni al valore unitario di € 1.346,00 al mq, si giunge ad una valutazione del prezzo unitario di € 1.300,00/mq ottenendo il seguente valore commerciale dell'immobile:

$$\begin{aligned} \text{Valore commerciale immobile} &= \text{mq. } 154,98 \times \text{€ } 1.300,00 / \text{mq} = \\ &= \text{€ } 201.474,00 \end{aligned}$$

al cui valore occorre sottrarre i costi necessari per la revisione impianti nonché lo smantellamento ed il trasporto a discarica dei pannelli divisorii presenti nell'immobile e le spese condominiali a debito (1).

#### - RIMOZIONE PARTIZIONI IN PROFILATI METALLICI

- Smontaggio di infissi in profilato di alluminio calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compresi telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi.
- Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, di materiali di risulta, provenienti da demolizioni, con autocarro di portata fino a 1,5 ton., o mezzo di uguali caratteristiche se preventivamente autorizzato dalla D.L., compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica.
- Compenso alle discariche autorizzate o impianto di riciclaggio, comprensivo tutti gli oneri, tasse e contributi, per conferimento di materiale di risulta proveniente da demolizioni per rifiuti rifiuti inerti speciali recuperabili. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestato a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo del formulario alla D.L. autorizzerà la corrisponsonione degli oneri.

Prezzo a corpo rimozione partizioni in profilati metallici	€ 750,00
--	----------

#### - COSTI REVISIONE IMPIANTI E CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA'

Prezzo a corpo	€ 1.500,00
----------------	------------

#### - DEBITO CONDOMINIALE (1)

Pertanto i costi da considerare in diminuzione sul valore dell'immobile saranno:

Prezzo a corpo rimozione partizioni in profilati metallici	€ 750,00
Prezzo a corpo lavori e conformità	€ 1.500,00
Debito condominiale (Si veda quanto riportato alla pagina 10 § Vincoli ed oneri condominiali)	
<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.250,00</b>

1 Si veda quanto riportato alla pagina 10 (§ Vincoli ed oneri condominiali)  
pag 20

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In base alle valutazioni precedentemente riportate il Valore commerciale dell'immobile risulterà:

$$\begin{aligned} \text{Valore commerciale immobile} &= \text{€ } 201.474,00 - \text{€ } 2.250,00 / \text{mq} = \\ &= \text{€ } 199.224,00 \end{aligned}$$

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto, per le ragioni su espresse, stima il valore attuale dell'immobile in cifra tonda:

€ 199.224,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Voltri (RM) - VIA XXIV MAGGIO N. 14, edificio A, interno 7, piano Primo	154,98 mq	1.285,47 €/mq	€ 199.224,71	100,00%	€ 199.224,71
Valore di stima:					€ 199.224,71

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV Maggio n. 26, edificio A, Interno 30, piano S1

Trattasi di posto auto, facente parte di un'autorimessa comune, di una palazzina disposta su più piani, collocato al piano S1 interno 30 della palazzina A, con ingresso prospiciente la via pubblica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 1572, Sub. 61, Categoria C6.

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

Valore di stima del bene: € 4.800,00

Il posto auto in analisi fa parte di un autorimessa comune di un edificio con tipologia a "palazzina" che è distribuita su più livelli attorno ad un corpo scala ed un vano ascensore dove ampi planerottoli permettono l'ingresso ai vari appartamenti ed è uno spazio delimitato e contrassegnato.

All'autorimessa, ubicata nel Comune di Velletri (RM), si accede direttamente da via XXIV maggio n. 26, attraverso il portone carrabile che è affiancato dal portone pedonale e dall'interno da un un vano scala e dall'ascensore. Il locale è collocato al piano seminterrato interno n° 30 avente come categoria catastale C/6 classe 6 consistenza 12 mq con caratteristiche catastali e rendite già riportate, che in base a quanto citato sull'atto di compravendita del 16 marzo 1995 redatto dal Notaio Antonlo Mosca, è stato realizzato tra l'anno 1984 ed il 1990, con Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Velletri in data 25.9.1990.

Operando per analogia con immobili aventi la stessa categoria e classe catastale ed avendo rilevato sul posto con indagini dirette il valore medio di mercato, si può desumere il costo dell'immobile valutato in € 450,00 al mq che andrà opportunamente riveduto in base a quanto osservato successivamente.

Velletri è un Comune Italiano della città metropolitana di Roma Capitale, a soli 40 Km a Sud di Roma. Sorge in un'incantevole posizione, adagiata sulle pendici del Monte Artemisio in un'area di grande interesse naturalistico, paesaggistico e culturale quale quella dei Colli Albani. La zona ove è situato il locale in esame è ubicata nella parte semi centrale nel Comune di Velletri, quartiere Q3 zona B di completamento distante 10 minuti dal Palazzo Comunale e centro della Città nelle immediate vicinanze della via Appia SS7, via dei Laghi SP 217, via Ariana SP 600 ed altre di collegamento con la Città di Roma e le città vicine. Nell'area Comunale sono presenti servizi pubblici (ospedale, ufficio Postale, posto di polizia Municipale, commissariato di polizia, carabinieri), servizi commerciali (bar, alimentari, ferramenta, farmacia, supermercati), servizi scolastici nonché la Stazione F.S., delle autolinee urbane ed extraurbane e nell'intorno ampie zone di verde e parchi pubblici ed impianti sportivi. Non sono presenti elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo.

Il portone d'ingresso carrabile e quello pedonale sono in metallo di colore grigio, quello carrabile è automatizzato, una rampa colma il dislivello tra il piano terra e il piano S/1. L'autorimessa comune occupa tutta l'area del piano seminterrato che comprende tutti gli stalli dei posti macchina delimitati da una striscia bianca a terra e dove sono presenti anche gli spazi di manovra. All'interno dello spazio c'è il vano scala ed in alcuni punti sono presenti i pilastri della struttura verticale della palazzina. La parte posteriore risulta essere aperta nella parte centrale per permettere l'areazione continua del locale; le mura risultano essere tinteggiate di bianco mentre il pavimento è di tipo industriale in calcestruzzo "elicotterato". Il locale è dotato di impianto elettrico. Lo stato di conservazione è buono, considerata l'epoca di costruzione (1984-1990 circa).

Per il posto auto è possibile procedere alla sua vendita separatamente dall'immobile residenziale al quale era stato legato pertinenzialmente al momento della costruzione dell'edificio, in base a quanto stabilito dal D.L. 9 febbraio 2012, n. 5 così come convertito in Legge n° 4 aprile 2012, n. 35 che, all'art. 10 prevede:

1. L'art. 9, comma 8, della legge 24 marzo 1989, n. 122, è sostituito dal seguente:  
 «5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, e l'immodificabilità dell'esclusiva destinazione di parcheggio di proprietà dei parcheggi realizzati a norma del comma 1 può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare situata nello stesso comune».

In base alle considerazioni riportate, essendo stata precedentemente determinata la superficie commerciale dell'immobile in oggetto ed operando le opportune correzioni al valore unitario di € 450,00 al mq per tener conto dei debiti condominiali<sup>(\*)</sup>, si giunge al seguente valore commerciale dell'immobile, valutato in 400,00 €/mq:

Valore commerciale immobile = mq. 12,00 x € 400,00 /mq = € 4.800,00

L'Esperto, per le ragioni su espresse, stima il valore attuale dell'immobile in cifra tonda:

€ 4.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Velletri (RM) - Via XXIV Maggio n. 20, edificio A, interno 30, piano 51	12,00 mq	400,00 €/mq	€ 4.800,00	100,00%	€ 4.800,00
				Valore di stima:	€ 4.800,00

2 - Si veda quanto riportato nella pagina 16 (8 Vincoli ed oneri condominiali) pag. 01

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO 1

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - VIA XXIV MAGGIO N. 14, edificio A, interno 7, piano Primo

Trattasi di un appartamento adibito attualmente ad uso ufficio anche se urbanisticamente e catastalmente è ad uso residenziale, posto al piano primo di un edificio con tipologia a "palazzina" su più livelli distribuiti attorno ad un corpo scala ed un vano ascensore di proprietà dei signori

Velletri(RM), via XXIV Maggio n° 14.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 1572, Sub. 15, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il terreno sito in Velletri, distinto in Catasto al foglio 51 particella n. 1572, RISULTA DESTINATO dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n. 66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. de 1 30.03.06, come segue:

**Zona B:** Conservazione del tessuto edilizio e viario.

**Sottozona B3** con la normativa che si riporta in Allegato "A".

- È interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera a) gli immobili e le aree indicati all'articolo 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) del Decreto Legislativo 22-1-2004 n. 42 e soggetto:
  - A) alla normativa di Piano Paesistico dell'Ambito Territoriale n. 9 Castelli Romani - adottato con delibere della Regione Lazio - n. 2276/87 e n. 5358/90. Approvato con Legge Regionale n. 24/98.
  - B) alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale Adottato con DRG n. 556 del 25/07/2007 e successiva DRG 1025 del 21/12/2007. Pubblicato sul BURL n. 6 so. N°II in data 14/02/2008. Nel merito - le disposizioni prescrittive del PTPR trovano immediata osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati secondo le modalità stabilite dal PTPR e prevalgono sulle disposizioni incompatibili contenute nella vigente strumentazione territoriale, urbanistica e settoriale. (NTA PTPR adottato - art. 2 comma 6) - Ai sensi dell'art. 23 bis della LR 24/98, dalla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR fino alla data di pubblicazione della sua approvazione e comunque non oltre cinque anni dalla data di pubblicazione di cui all'articolo 23, comma 2 della LR 24/98 per i beni paesaggistici, ai fini delle autorizzazioni di cui agli articoli 146 e 159 del Codice, si applicano in salvaguardia le disposizioni del PTPR adottato. (art. 7 - misure di salvaguardia del PTPR e dei piani paesistici vigenti e adottati comma 3).
- È interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera b) le aree indicate all'articolo 142 (Aree tutelate per legge) - del Decreto Legislativo 22-1-2004 n. 42 in quanto ricadente all'interno della fascia di ampiezza di m 150 (di cui all'art. 142 comma 1 lettera "C" del Decreto Legislativo 22/01/04 n. 42) dal corso d'acqua denominato "N. 509 - FOSSO DI VALLE ABATE", individuato nelle tavole 388 B e 400 B del Piano Territoriale Paesistico Regionale Adottato con DRG n. 556

ASTE  
GIUDIZIARIE

del 25/07/2007 e successiva DRG 1025 del 21/12/2007. Pubblicato sul BURL n. 6 so. n° 11 in data 14/02/2008.

- Ricade nel perimetro del Piano di Assetto del "Parco Regionale dei Castelli Romani", adottato con deliberazione del Commissario Regionale ad Acta n. 1 del 31.03.1998.
- Ricade parzialmente nel vincolo idrogeologico di cui all'art. 1 del R.D. 30.12.1923, N. 3267.

## LOTTO 2

- Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Velletri (RM) - Via XXIV Maggio n. 26, edificio A, interno 30, piano S1

Trattasi di posto auto, facente parte di un'autorimessa comune, di una palazzina disposta su più piani, collocato al piano S1 interno 30 della palazzina A, con ingresso prospiciente la via pubblica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 1572, Sub. 61, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il terreno sito in Velletri, distinto in Catasto al foglio 51 particella n. 1572, RISULTA DESTINATO dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n. 66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. de1 30.03.06, come segue:

**Zona B:** Conservazione del tessuto edilizio e viario.

**Sottozona B3** con la normativa che si riporta in Allegato "A".

- È interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera a) gli immobili e le aree indicati all'articolo 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) del Decreto Legislativo 22-1-2004 n. 42 e soggetto:
- A) alla normativa di Piano Paesistico dell'Ambito Territoriale n. 9 Castelli Romani - adottato con delibere della Regione Lazio - n. 2276/87 e n. 5358/90. Approvato con Legge Regionale n. 24/98.
- B) alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale Adottato con DRG n. 556 del 25/07/2007 e successiva DRG 1025 del 21/12/2007. Pubblicato sul BURL n. 6 so. N°11 in data 14/02/2008. Nel merito - le disposizioni prescrittive del PTPR trovano immediata osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati secondo le modalità stabilite dal PTPR e prevalgono sulle disposizioni incompatibili contenute nella vigente strumentazione territoriale, urbanistica e settoriale. (NTA PTPR adottato - art. 2 comma 6) - Ai sensi dell'art. 23 bis della LR 24/98, dalla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR fino alla data di pubblicazione della sua approvazione e comunque non oltre cinque anni dalla data di pubblicazione di cui all'articolo 23, comma 2 della lr 24/98 per i beni paesaggistici, ai fini delle autorizzazioni di cui agli articoli 146 e 159 del Codice, si applicano in salvaguardia le disposizioni del PTPR adottato. (art. 7 - misure di salvaguardia del PTPR e dei piani paesistici vigenti e adottati comma 3).
- È interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera b) le aree indicate all'articolo 142 (Aree tutelate per legge) - del Decreto Legislativo 22-1-2004 n. 42 in quanto ricadente all'interno della fascia di ampiezza di m 150 (di cui all'art. 142 comma 1 lettera "C" del Decreto Legislativo 22/01/04 n. 42) dal corso d'acqua denominato "N. 509 - FOSSO DI VALLE ABATE", individuato nelle tavole 388 B e 400 B del Piano Territoriale Paesistico Regionale Adottato con DRG n. 556



del 25/07/2007 e successiva DRG 1025 del 21/12/2007. Pubblicato sul BURL n. 6 so. n° 11 in data 14/02/2008.

- Ricade nel perimetro del Piano di Assetto del "Parco Regionale dei Castelli Romani", adottato con deliberazione del Commissario Regionale ad Acta n. 1 del 31.03.1998.
- Ricade parzialmente nel vincolo idrogeologico di cui all'art. 1 del R.D. 30.12.1923, N. 3257.



Firmato Da CONSERVA GIUSEPPINA Errores Da: AUSTRIACO 0 0 P A. MO CA 3 Bando 17 0000007 0000000076

