TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Arch. Prof Manuel Peretti, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2025 del R.G.E.

promossa da

[redacted]

Codice fisc [redacted]

contro

[redacted]

Codice fis [redacted]

Firmato Da: MANUEL PERETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76b722d1d588cce0b2dd55952fea0fdd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Lotto 1 5
Descrizione 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Titolarità 6
Confini 7
Consistenza 7
Cronistoria Dati Catastali 7
Dati Catastali 8
Precisazioni 8
Stato conservativo 8
Parti Comuni 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 9
Stato di occupazione 9
Provenienze Ventennali 9
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 12
Lotto 2 13
Descrizione 14
Completezza documentazione ex art. 567 14
Titolarità 14
Confini 15
Consistenza 15
Cronistoria Dati Catastali 15
Dati Catastali 16
Precisazioni 16
Stato conservativo 16
Parti Comuni 16
Caratteristiche costruttive prevalenti 17
Stato di occupazione 17
Provenienze Ventennali 17
Formalità pregiudizievoli 18
Normativa urbanistica 19

Firmato Da: MANUEL PERETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76b722d1d588cce0b2dd55952feabfdd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Regolarità edilizia 19
Vincoli od oneri condominiali 20
Stima / Formazione lotti 21
Lotto 1 21
Lotto 2 23
Riserve e particolarità da segnalare 24
Riepilogo bando d'asta 26
Lotto 1 26
Lotto 2 26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2025 del R.G.E. 27
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 80.000,00 27
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 120.000,00 27

Firmato Da: MANUEL PERETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76b722d1d588cce0b2dd55952fea0fdd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 09/05/2025, il sottoscritto Dott. Ing. Arch. Prof Manuel Peretti, con studio in Via San Crispino, 4 - 00049 - Velletri (RM), email arkingsinergie@gmail.com, PEC ma.peretti@pec.archrm.it, Tel. 06 60661261, Fax 06 233206965, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Labico (RM) - Circonvallazione Giovanni Falcone n. 17 INT. A, interno A, piano SEMINTERRATO (Coord. Geografiche: 41°47'31,07"N - 12°52'37,65"E)
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Labico (RM) - Circonvallazione Giovanni Falcone n. 17 INT. B, interno B, piano SEMINTERRATO (Coord. Geografiche: 41°47'31,27"N - 12°52'37,78"E)

Firmato Da: MANUEL PERETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76b722d1d588cce0b2dd55952fee0fdd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

Firmato Da: MANUEL PERETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76b722d1d588cce0b2dd55952fea0fdd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Labico (RM) - Circonvallazione Giovanni Falcone n. 17 INT. A, interno A, piano SEMINTERRATO

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento, meglio identificato al LOTTO 1, è costituito da un locale commerciale, seppur identificato catastalmente come appartamento in categoria A2, che comprende una sala vendita, un disimpegno un bagno ed un laboratorio a servizio del locale commerciale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Come da relazione del professionista delegato, a cui si rimanda integralmente quale parte essenziale, Avv. Daniela SEGNALINI , la documentazione appare completa.

TITOLARITÀ

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

[redacted] 1/1)

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

- [redacted]

Per completezza si rimanda alla relazione del professionista delegato Avv. Daniela SEGNALINI, quale parte integrante e sostanziale.

Firmato Da: MANUEL PERETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76b722d1d588cce0b2dd55952fea0fdd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI

L'immobile pignorato, trattandosi di un locale commerciale posto al piano terra, seppur identificato catastalmente come appartamento in categoria A2, è distinto con il numero interno A, confina con sub 505, particella 135 e la strada Circ.ne Giovanni Falcone, salvo altri

.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	49,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	3,50 m	TERRA
Portico	12,80 mq	12,80 mq	,40	5,12 mq	0,00 m	TERRA
			Totale superficie convenzionale:	65,12 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	65,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il complesso immobiliare che definisce il LOTTO UNO è costituito è costituito da un locale commerciale, seppur identificato catastalmente come appartamento in categoria A2, che comprende una sala vendita, un disimpegno un bagno ed un laboratorio a servizio del locale commerciale. oltre al porticato frontestante e alla fruizione dell'area di manovra-parcheggio che permette l'accesso alla viabilità pubblica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/08/2013** al **13/05/2025**	[redacted]	sto **Fabbricati** , Part. 1557, Sub. 504 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2.5 Superficie catastale 53 mq Rendita € 174,30 Piano S1

Per completezza si rimanda alla relazione del professionista delegato Avv. Daniela SEGNALINI, quale parte integrante e sostanziale.

Firmato Da: MANUEL PERETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76b722d1d588cce0b2dd55952fea0fdd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1557	504		A2	2	2.5	53 mq	174,3 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'esame delle planimetrie catastali non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi soprattutto per la diversa destinazione d'uso, per cui si rimanda, per la corretta definizione degli stessi, al rilievo redatto dal CTU, al momento del sopralluogo.
Si precisa inoltre che dovrà aggiornarsi la categoria catastale, conformandola alla destinazione di negozio.

PRECISAZIONI

Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento, meglio identificato al LOTTO 1, è costituito da un locale commerciale, seppur identificato catastalmente come appartamento in categoria A2.

Si evidenzia inoltre che dovrà aggiornarsi la categoria catastale, conformandola alla destinazione di negozio.

Tali interventi, defalcati dalla valutazione di stima, rimangono a carico dell'aggiudicatario.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni generali interne ed esterne, tuttavia si segnala l'asportazione di alcuni infissi interni e la mancanza della caldaia.

PARTI COMUNI

Come dichiarato dal si[redacted] occasione del sopralluogo, non esiste condominio e non esistono spazi comuni ma esclusivamente quanto riportato nella planimetria catastale.

Firmato Da: MANUEL PERETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76b722d1d588cce0b2dd55952fea0fdd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in buone condizioni generali e non si rilevano apparenti problematiche statiche.
La tipologia costruttiva è di tipo misto: realizzata a pannelli portanti in cemento armato gettato in opera di spessore 20 centimetri per il nucleo principale, ed invece realizzata con travi e pilastri in cemento armato per la parte anteriore porticata. I solai di impalcato sono del tipo "Termoisolato"
L'immobile è dotato di porta su ampia vetrina in pvc e pavimentazione in materiale ceramico.
L'altezza interna utile è di circa 3,42 m. al controsoffitto.
Le pareti e le soffitte sono tinteggiate ed in parte maiolicate nel laboratorio retrostante.
Impianti: impianto elettrico ed idraulico sottotraccia. Si segnala il riscaldamento a pavimento e la mancanza di caldaia.
Il locale ha accesso pedonale da Via Circonvallazione Giovanni Falcone n. 17.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero, sotto la custodia del custode giudiziario, Avv. Daniela Segnalini

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **23/10/1991**	[redacted]	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/07/2006	2793	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **23/06/2006**	[redacted]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARIA ANTONIETTA CAVALLO	23/06/2006	8252	3956
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VELLETRI	08/07/2006	2794	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Firmato Da: MANUEL PERETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76b722d1d588cce0b2dd55952fea0fdd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per completezza si rimanda alla relazione del professionista delegato Avv. Daniela SEGNALINI, quale parte integrante e sostanziale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 11/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a VELLETRI il 12/11/2020
  Reg. gen. 14645 - Reg. part. 10947
  Importo: € 176.000,00
  A favore d[redacted]
  Cont[redacted]
  Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a VELLETRI il 27/03/2025
  Reg. gen. 1225 - Reg. part. 1225
  A fav[redacted]
  Contr[redacted]
  Form[redacted]

Annotazioni a trascrizioni

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**
  Trascritto a ROMA il 11/03/2011
  Reg. gen. 840 - Reg. part. 194
  A favore d[redacted]

Firmato Da: MANUEL PERETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76b722d1d588cce0b2dd55952fea0fdd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Contr[redacted]
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Per completezza si rimanda alla relazione del professionista delegato Avv. Daniela SEGNALINI, quale parte integrante e sostanziale.

NORMATIVA URBANISTICA

In base alla Variante Generale al P.R.G. approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 1088 del 13/12/2024 l'immobile oggetto della presente procedura ricade nella seguente Zona Omogenea: ZONA C/2 DI ESPANSIONE, relativamente al PIANO DI LOTTIZZAZIONE INSULA C2

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Labico emerge che il complesso architettonico ove insiste l'immobile oggetto di procedura esecutiva, è stato edificato in virtù del PERMESSO DI COSTRUIRE N.13 DEL 15-03-2011, ALLA SCIA IN VARIANTE ACQUISITA CON PROTOCOLLO 901/2013, DELLA DIA PROT. 3789/2013, DEL PERMESSO DI COSTRUIRE N.2 DEL 20-05-2015, DELLA SCIA PROT. 8112/2016 E DELLA SCIA PROT. 2143/2022.

Risulta presente LA RICHIESTA DI AGIBILITÀ DELLO STABILE ACQUISITA CON PROT. 2336/2016 CON DIVERSA DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI OGGETTO DELLA PRESESENTE CONSULENZA.

Risulta presente IL COLLAUDO DELLE STRUTTURE DEL 21/12/2012

Non si evidenziano difformità sostanziali rispetto all'ultimo titolo edilizio, ad eccezione della mancanza di una parete in cartongesso atta a separare il wc dall'antibagno.

Si precisa inoltre che dovrà aggiornarsi la categoria catastale, conformandola alla destinazione di negozio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Firmato Da: MANUEL PERETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76b722d1d588cce0b2dd55952fea0fdd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come dichiarato dal si[redacted]n occasione del sopralluogo, non esiste condominio e non esistono spazi comuni ma esclusivam[redacted]portato nella planimetria catastale.

Firmato Da: MANUEL PERETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76b722d1d588cce0b2dd55952fea0fdd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

Firmato Da: MANUEL PERETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76b722d1d588cce0b2dd55952feaf0fdd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Labico (RM) - Circonvallazione Giovanni Falcone n. 17 INT. B, interno B, piano SEMINTERRATO

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento, meglio identificato al LOTTO 2, è costituito da un ufficio, seppur identificato catastalmente come appartamento in categoria A2, che comprende un ingresso, un disimpegno, due sale ufficio, un ripostiglio e un bagno con antibagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Come da relazione del professionista delegato, a cui si rimanda integralmente quale parte essenziale, Avv. Daniela SEGNALINI , la documentazione appare completa.

TITOLARITÀ

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

- [redacted] à 1/1)

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

- [redacted] 1)

Per completezza si rimanda alla relazione del professionista delegato Avv. Daniela SEGNALINI, quale parte integrante e sostanziale.

Firmato Da: MANUEL PERETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76b722d1d588ccee0b2dd55952fea0fdd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI

L'immobile pignorato, trattandosi di un ufficio posto al piano terra, seppur identificato catastalmente come appartamento in categoria A2, è distinto con il numero interno B, confina con sub 504, sub 505 particella 135 e la strada Circ.ne Giovanni Falcone, salvo altri

.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	61,50 mq	74,00 mq	1	74,00 mq	3,00 m	TERRA
Portico	30,00 mq	30,00 mq	,40	12,00 mq	0,00 m	TERRA
			Totale superficie convenzionale:	86,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	86,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il complesso immobiliare che definisce il LOTTO DUE è costituito è costituito da un locale adibito ad uffici, seppur identificato catastalmente come appartamento in categoria A2, che comprende un ingresso, un disimpegno, due sale ufficio, un ripostiglio e un bagno con antibagno, oltre al porticato frontestante e alla fruizione dell'area di manovra-parcheggio che permette l'accesso alla viabilità pubblica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/08/2013** al **13/05/2025**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 1557, Sub. 505 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 80 mq Rendita € 209,17 Piano S1

Per completezza si rimanda alla relazione del professionista delegato Avv. Daniela SEGNALINI, quale parte integrante e sostanziale.

Firmato Da: MANUEL PERETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76b722d1d588cce0b2dd55952fea0fdd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1557	505		A2	2	3	80 mq	209,17 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'esame delle planimetrie catastali non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi soprattutto per la diversa destinazione d'uso, per cui si rimanda, per la corretta definizione degli stessi, al rilievo redatto dal CTU, al momento del sopralluogo.

PRECISAZIONI

Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento, meglio identificato al LOTTO 2, è costituito da un locale adibito ad uffici, seppur identificato catastalmente come appartamento in categoria A2

Si evidenzia inoltre che dovrà aggiornarsi l'aspetto urbanistico con il cambio di destinazione d'uso e la categoria catastale. Altrimenti saranno da ripristinare i luoghi a residenziale.

Tali interventi, defalcati dalla valutazione di stima, rimangono a carico dell'aggiudicatario.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni generali interne ed esterne.

PARTI COMUNI

Come dichiarato dal si [redacted] occasione del sopralluogo, non esiste condominio e non esistono spazi comuni ma esclusivamente quanto riportato nella planimetria catastale.

Firmato Da: MANUEL PERETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76b722d1d588cce0b2dd55952fea0fdd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in buone condizioni generali e non si rilevano apparenti problematiche statiche.
La tipologia costruttiva è di tipo misto: realizzata a pannelli portanti in cemento armato gettato in opera di spessore 20 centimetri per il nucleo principale, ed invece realizzata con travi e pilastri in cemento armato per la parte anteriore porticata. I solai di impalcato sono del tipo "Termoisolato"
L'immobile è dotato di infissi esterni in pvc e pavimentazione in materiale ceramico.
L'altezza interna utile è di circa 3,00 m. al controsoffitto.
Le pareti e le soffitte sono tinteggiate ed in parte maiolicate nel laboratorio retrostante.
Impianti: impianto elettrico ed idraulico sottotraccia. Si segnala il riscaldamento a pavimento.
Il locale ha accesso pedonale da Via Circonvallazione Giovanni Falcone n. 17.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero, seppur al momento del sopralluogo si constatava la presenza di mobili e documenti dell'impresa esecutata. L'immobile è sotto la custodia del custode giudiziario, Avv. Daniela Segnalini

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **23/10/1991**	[redacted]	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/07/2006	2793	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **23/06/2006**	[redacted]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARIA ANTONIETTA CAVALLO	23/06/2006	8252	3956
		Trascrizione			

Firmato Da: MANUEL PERETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76b722d1d588cce0b2dd55952fea0fdd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VELLETRI	08/07/2006	2794	
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per completezza si rimanda alla relazione del professionista delegato Avv. Daniela SEGNALINI, quale parte integrante e sostanziale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 11/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a VELLETRI il 12/11/2020
  Reg. gen. 14645 - Reg. part. 10947
  Importo: € 176.000,00
  A fa[redacted]
  Con[redacted]
  For[redacted]

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a VELLETRI il 27/03/2025
  Reg. g[redacted]
  A favo[redacted]
  Contr[redacted]
  Formalità a carico dell'acquirente

Firmato Da: MANUEL PERETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76b722d1d588cce0b2dd55952fea0fdd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Annotazioni a trascrizioni

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**
  Trascritto a ROMA il 11/03/2011
  Reg. gen. 840 - Reg. part. 194
  A favore di COMUNE DI LABICO
  Contro [redacted]
  Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Per completezza si rimanda alla relazione del professionista delegato Avv. Daniela SEGNALINI, quale parte integrante e sostanziale.

NORMATIVA URBANISTICA

In base alla Variante Generale al P.R.G. approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 1088 del 13/12/2024 l'immobile oggetto della presente procedura ricade nella seguente Zona Omogenea: ZONA C/2 DI ESPANSIONE, relativamente al PIANO DI LOTTIZZAZIONE INSULA C2

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Labico emerge che il complesso architettonico ove insiste l'immobile oggetto di procedura esecutiva, è stato edificato in virtù del PERMESSO DI COSTRUIRE N.13 DEL 15-03-2011, ALLA SCIA IN VARIANTE ACQUISITA CON PROTOCOLLO 901/2013, DELLA DIA PROT. 3789/2013, DEL PERMESSO DI COSTRUIRE N.2 DEL 20-05-2015, DELLA SCIA PROT. 8112/2016.

Risulta presente LA RICHIESTA DI AGIBILITÀ DELLO STABILE ACQUISITA CON PROT. 2336/2016 CON DIVERSA DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI OGGETTO DELLA PRESESENTE CONSULENZA.

Risulta presente IL COLLAUDO DELLE STRUTTURE DEL 21/12/2012

Non si evidenziano difformità planimetriche sostanziali rispetto all'ultimo titolo edilizio, ad eccezione della diversa destinazione d'uso da abitativa ad ufficio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Firmato Da: MANUEL PERETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76b722d1d588cce0b2dd55952fea0fdd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come dichiarato dal s[redacted]ccasione del sopralluogo, non esiste condominio e non esistono spazi comuni ma esclusivamente quanto riportato nella planimetria catastale.

Firmato Da: MANUEL PERETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76b722d1d588cce0b2dd55952fea0fdd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Labico (RM) - Circonvallazione Giovanni Falcone n. 17 INT. A, interno A, piano SEMINTERRATO
  L'immobile oggetto di pignoramento, meglio identificato al LOTTO 1, è costituito da un locale commerciale, seppur identificato catastalmente come appartamento in categoria A2, che comprende una sala vendita, un disimpegno un bagno ed un laboratorio a servizio del locale commerciale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1557, Sub. 504, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 80.000,00
  Lo scrivente, effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona con immobili assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto della presente stima, considerando stabili le condizioni dei beni e del mercato immobiliare, ritiene di effettuare la valutazione, adottando il metodo della stima analitica e della stima sintetica comparativa.

  STIMA ANALITICA

  E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.
  Le operazioni di stima sono le seguenti:
  - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
  - determinazione del reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona;
  - determinazione delle spese medie annue (S);
  - scelta del tasso di capitalizzazione (r);
  - capitalizzazione del reddito netto medio annuo;
  - aggiunta e detrazione al valore di stima.
  Il reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o) annuo al quale si detrarranno le spese che di norma si sostengono annualmente.
  Il sottoscritto, fatte le dovute considerazioni ed effettuati opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione il valore locativo di € 4.200,00 che rappresenta il reddito lordo annuo.
  Spese medie annue (S) per:
  - lavori periodici e straordinari sul fabbricato (5%);
  - quota di ammortamento (5%);
  - imposizioni fiscali, (23%);
  costituiscono un tasso di detrazione pari al 33% e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove:
  R = €. 4.200,00 S = 33% di R;
  S = €. 4.200,00 x 33 : 100 = €. 1.386,00;
  R - S = €. 4.200,00 – 1.386,00 = €. 2.814,00 (canone netto).
  Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V, ove r = 0,030;
  €. 2.814,00: 0,030 = €. 93.800,00.

  STIMA SINTETICA
  Volendo comparare la stima analitica al probabile valore di mercato degli immobili, il sottoscritto adotta la stima sintetica, assumendo come parametro tecnico la superficie commerciale, valore della quale viene adottata nella stessa zona, in libere contrattazioni di compravendita per immobili con

Firmato Da: MANUEL PERETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76b722d1d588cce0b2dd55952fea0fdd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima.
Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato della zona e considerando questi stabili, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione degli immobili (e ritenendo anche queste stabili), della zona nella quale gli stessi sono ubicati, lo scrivente ritiene equo attribuire i seguenti valori:

a)Super. lorda convenzionale mq 65,12* € 1.200/mq = € 78.144,00

Detto valore viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo il valore complessivo dell'immobile stimato:

(€. 93.800,00 + €. 78.144,00) : 2 = €. 85.972,00

Orbene, la piccola difformità riscontrata che consiste nell'assenza di una parete in cartongesso, con la relativa porta, che sarà da realizzare a spese dell'aggiudicatario, congiuntamente all'aggiornamento della categoria catastale conformandola alla destinazione di negozio, viene stimata pari ad un deprezzamento tale da considerare la stima finale pari ad euro 80.000,00

Valore finale, a base d'asta, del bene pignorato €. 80.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Labico (RM) - Circonvallazione Giovanni Falcone n. 17 INT. A, interno A, piano SEMINTERRATO	65,12 mq	1.228,50 €/mq	€ 80.000,00	100,00%	€ 80.000,00
				Valore di stima:	€ 80.000,00

Valore di stima: € 80.000,00

Valore finale di stima: **€ 80.000,00**

Firmato Da: MANUEL PERETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76b722d1d588cce0b2dd55952fea0fdd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Labico (RM) - Circonvallazione Giovanni Falcone n. 17 INT. B, interno B, piano SEMINTERRATO
  L'immobile oggetto di pignoramento, meglio identificato al LOTTO 2, è costituito da un ufficio, seppur identificato catastalmente come appartamento in categoria A2, che comprende un ingresso, un disimpegno, due sale ufficio, un ripostiglio e un bagno con antibagno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1557, Sub. 505, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 120.000,00
  Lo scrivente, effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona con immobili assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto della presente stima, considerando stabili le condizioni dei beni e del mercato immobiliare, ritiene di effettuare la valutazione, adottando il metodo della stima analitica e della stima sintetica comparativa.

  STIMA ANALITICA

  E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.
  Le operazioni di stima sono le seguenti:
  - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
  - determinazione del reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona;
  - determinazione delle spese medie annue (S);
  - scelta del tasso di capitalizzazione (r);
  - capitalizzazione del reddito netto medio annuo;
  - aggiunta e detrazione al valore di stima.
  Il reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o) annuo al quale si detrarranno le spese che di norma si sostengono annualmente.
  Il sottoscritto, fatte le dovute considerazioni ed effettuati opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione il valore locativo di € 6.000,00 che rappresenta il reddito lordo annuo.
  Spese medie annue (S) per:
  - lavori periodici e straordinari sul fabbricato (5%);
  - quota di ammortamento (5%);
  - imposizioni fiscali, (23%);
  costituiscono un tasso di detrazione pari al 33% e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove:
  R = €. 6.000,00 S = 33% di R;
  S = €. 6.000,00 x 33 : 100 = €. 1.980,00;
  R - S = €. 6.000,00 – 1.980,00 = €. 4.020,00 (canone netto).
  Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V, ove r = 0,030;
  €. 4.020,00: 0,030 = €. 134.000,00.

  STIMA SINTETICA
  Volendo comparare la stima analitica al probabile valore di mercato degli immobili, il sottoscritto adotta la stima sintetica, assumendo come parametro tecnico la superficie commerciale, valore della quale viene adottata nella stessa zona, in libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima.
  Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato della zona e considerando questi stabili, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione degli immobili (e ritenendo anche queste stabili), della zona nella quale gli stessi sono ubicati, lo scrivente ritiene equo attribuire i seguenti valori:

Firmato Da: MANUEL PERETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76b722d1d588cce0b2dd55952feaf0dd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a)Super. lorda convenzionale mq 86,00* € 1.400/mq = € 120.400,00

Detto valore viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo il valore complessivo dell'immobile stimato:

(€. 134.000,00 + €. 120.400,00) : 2 = €. 127.200,00

Orbene, il cambio di destinazione d'uso, con il relativo aggiornamento catastale (o eventualmente il ripristino residenziale) che sarà da realizzare a spese dell'aggiudicatario, viene stimata pari ad un deprezzamento tale da considerare la stima finale pari ad euro 120.000,00

Valore finale, a base d'asta, del bene pignorato €. 120.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Labico (RM) - Circonvallazione Giovanni Falcone n. 17 INT. B, interno B, piano SEMINTERRATO	86,00 mq	1.395.348.837,00 €/mq	€ 120.000,00	100,00%	€ 120.000,00
				Valore di stima:	€ 120.000,00

Valore di stima: € 120.000,00

Valore finale di stima: **€ 120.000,00**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento, meglio identificato al LOTTO 1, è costituito da un locale commerciale, seppur identificato catastalmente come appartamento in categoria A2.
Si evidenzia inoltre che dovrà aggiornarsi la categoria catastale, conformandola alla destinazione di negozio.
Tali interventi, defalcati dalla valutazione di stima, rimangono a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento, meglio identificato al LOTTO 2, è costituito da un locale adibito ad uffici, seppur identificato catastalmente come appartamento in categoria A2
Si evidenzia inoltre che dovrà aggiornarsi l'aspetto urbanistico con il cambio di destinazione d'uso e la categoria catastale. Altrimenti saranno da ripristinare i luoghi a residenziale.
Tali interventi, defalcati dalla valutazione di stima, rimangono a carico dell'aggiudicatario.

Firmato Da: MANUEL PERETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76b722d1d588cce0b2dd55952fea0fdd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 17/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Dott. Ing. Arch. Prof. Manuel Peretti

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ Altri allegati - RELAZIONE PRELIMINARE
- ✓ Altri allegati - CERTIFICAZIONE NOTARILE
- ✓ Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Altri allegati - VISURA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE TECNICA
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA DI RILIEVO
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Firmato Da: MANUEL PERETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76b722d1d588cce0b2dd55952fea0fdd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Labico (RM) - Circonvallazione Giovanni Falcone n. 17 INT. A, interno A, piano SEMINTERRATO
  L'immobile oggetto di pignoramento, meglio identificato al LOTTO 1, è costituito da un locale commerciale, seppur identificato catastalmente come appartamento in categoria A2, che comprende una sala vendita, un disimpegno un bagno ed un laboratorio a servizio del locale commerciale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1557, Sub. 504, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: In base alla Variante Generale al P.R.G. approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 1088 del 13/12/2024 l'immobile oggetto della presente procedura ricade nella seguente Zona Omogenea: ZONA C/2 DI ESPANSIONE, relativamente al PIANO DI LOTTIZZAZIONE INSULA C2

Prezzo base d'asta: **€ 80.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Labico (RM) - Circonvallazione Giovanni Falcone n. 17 INT. B, interno B, piano SEMINTERRATO
  L'immobile oggetto di pignoramento, meglio identificato al LOTTO 2, è costituito da un ufficio, seppur identificato catastalmente come appartamento in categoria A2, che comprende un ingresso, un disimpegno, due sale ufficio, un ripostiglio e un bagno con antibagno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1557, Sub. 505, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: In base alla Variante Generale al P.R.G. approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 1088 del 13/12/2024 l'immobile oggetto della presente procedura ricade nella seguente Zona Omogenea: ZONA C/2 DI ESPANSIONE, relativamente al PIANO DI LOTTIZZAZIONE INSULA C2

Prezzo base d'asta: **€ 120.000,00**

Firmato Da: MANUEL PERETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76b722d1d588cce0b2dd55952fea0fdd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 62/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Labico (RM) - Circonvallazione Giovanni Falcone n. 17 INT. A, interno A, piano SEMINTERRATO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1557, Sub. 504, Categoria A2	Superficie	65,12 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni generali interne ed esterne, tuttavia si segnala l'asportazione di alcuni infissi interni e la mancanza della caldaia.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento, meglio identificato al LOTTO 1, è costituito da un locale commerciale, seppur identificato catastalmente come appartamento in categoria A2, che comprende una sala vendita, un disimpegno un bagno ed un laboratorio a servizio del locale commerciale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.000,00

Bene N° 2 - Ufficio			
Ubicazione:	Labico (RM) - Circonvallazione Giovanni Falcone n. 17 INT. B, interno B, piano SEMINTERRATO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1557, Sub. 505, Categoria A2	Superficie	86,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni generali interne ed esterne.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento, meglio identificato al LOTTO 2, è costituito da un ufficio, seppur identificato catastalmente come appartamento in categoria A2, che comprende un ingresso, un disimpegno, due sale ufficio, un ripostiglio e un bagno con antibagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Firmato Da: MANUEL PERETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76b722d1d588cce0b2dd55952fea0fdd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009