

---

## TRIBUNALE DI VELLETRI

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ciro ROMAGGIOLI, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

---

DATA UDIENZA 03/12/2024

---



DATA UDIENZA 03/12/2024 .....	1
Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Patti .....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	13
Normativa urbanistica .....	14
Regolarità edilizia .....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	17
Stima / Formazione lotti .....	17
Riepilogo bando d'asta .....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2024 del R.G.E. ....	24
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 267.500,00</b> .....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	25

## INCARICO

In data 05/09/2024, il sottoscritto Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con Studio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, email : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, PEC : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Tel. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile :

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Velletri (RM) - Via delle Mura n° 30, piani Terra - Primo

## DESCRIZIONE

Locale a destinazione d'uso commerciale sito nella zona centrale del Comune di Velletri, con accesso da Via delle Mura n° 30, articolo su due piani:

- piano terra composto da locale commerciale con annessi servizi igienici
- piano primo da cui si accede tramite una scala interna composto da locale deposito.

Il tutto distinto in catasto fabbricati al foglio 67, particella 419 sub. 505, Categoria C/1, classe 4, consistenza 194 mq, Rendita Catastale € 3.436,61

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Velletri (RM) - Via delle Mura n° 30, piano Terra - Primo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

L'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 09.02.2024 repertorio 106 è stato trascritto correttamente il 27.02.2024 ai numeri 955 di registro generale e 700 del registro particolare (vedasi all. n. 02), e regolarmente notificato alla sede della Società Esecuta.

Si fa presente inoltre che nel fascicolo esaminato è presente :

- la CERTIFICAZIONE NOTARILE (vedasi all. n. 03) redatta dalla Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Roma, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia , attestante le risultanze delle

visure dei Registri Immobiliari e delle visure catastali, con l'Atto di Pignoramento.

- l'ATTO DI PRECETTO regolarmente notificato;
- l'UDIENZA DI AUTORIZZAZIONE alla vendita è fissata in data 03/12/2024 (vedasi all. n. 01);
- la RELAZIONE PRELIMINARE fornita dall'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del foro di Velletri (RM) (vedasi all. n. 04);
- il CUSTODE nominato della presente procedura è l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del foro di Velletri (vedasi all. n. 04);

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* L (Proprietà 1/1)

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

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

Il locale commerciale oggetto della presente è di proprietà della società Esecutata per Atto di Scissione a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 27/04/2022 del 05.06.2003, repertorio n° 5630, raccolta n° 4070, (vedasi all. 09) trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Velletri (RM) in data 13.05.2022 ai numeri 2576 di reg. generale e 1910 di registro particolare.

## CONFINI

Il Locale Commerciale oggetto di pignoramento, così come indicato nell'ultima planimetria catastale depositata in catasto fabbricati con protocollo RM0329346 del 01/06/2016 (vedasi all. 13), confina con proprietà foglio 67 p.lla 419 sub. 507, proprietà foglio 67 p.lla 419 sub. 506, distacco su proprietà foglio 67 p.lla 1674, distacco su proprietà foglio 67 p.lla 1505, distacco su Via delle Mura, salvi se altri.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale a destinazione d'uso commerciale	199,77 mq	229,74 mq	1	229,74 mq	Max. 2,95 m Min. 2,40m	Terra
locale deposito	35,68 mq	41,03 mq	0,40	16,41 mq	1,96 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>246,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>246,15 mq</b>		

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento a destinazione d'uso commerciale articolata su due piani:

- piano terra composto da vani a destinazione d'uso commerciale (mq. 168,07) oltre a corridoio (mq. 15,44), ripostiglio (mq. 3,50), ed a servizi igienici composti da: anti WC (mq. 4,42), WC 1 (mq. 2,40), WC 2 (mq. 2,88), WC 3 (mq. 3,06) e così per un totale di Superficie Netta di mq. 199,77 e per una Superficie Lorda di mq. 229,74
- piano primo da cui si accede tramite una scala interna composto da locale deposito a servizio del locale sottostante di una Superficie Netta di mq. 35,68 e per una Superficie Lorda di mq. 41,03

Il tutto meglio si evince nel grafico esplicativo con rilievo dello stato dei luoghi allegato alla presente (vedasi all. 30)

Precisa il C.T.U. che non è stato possibile rilevare lo spessore dei muri perimetrali in quanto l'unità immobiliare risulta inglobata in un unico corpo di fabbrica contornato da altre unità immobiliari, per cui la Superficie Lorda è stata calcolata aggiungendo una maggiorazione del 15% della Superficie Netta.

Con l'applicazione degli opportuni coefficienti viene utilizzata per la stima una superficie convenzionale di mq 246,15.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/05/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****, proprietà 1000/1000 fino al 10/12/2015	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 67, Part. 419, Sub. 505 Categoria C1 Cl.4 <sup>a</sup> , Cons. 194 Rendita € 3.436,61 Piano Terra - Primo
Dal 09/11/2015 al 10/12/2015	**** Omissis ****, proprietà 1000/1000 fino al 10/12/2015	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 67, Part. 419, Sub. 505 Categoria C1 Cl.4 <sup>a</sup> , Cons. 194 mq Superficie catastale 264 mq Rendita € 3.436,61



		Piano Terra - Primo
Dal 10/12/2015 al 01/06/2016	**** Omissis ****, proprietà 1/1 fino al 27/04/2022	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 67, Part. 419, Sub. 505 Categoria C1 Cl.4^, Cons. 194 mq Superficie catastale 264 mq Rendita € 3.436,61 Piano Terra - Primo
Dal 01/06/2016 al 27/04/2022	**** Omissis ****, proprietà 1/1 fino al 27/04/2022	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 67, Part. 419, Sub. 505 Categoria C1 Cl.4^, Cons. 194 mq Superficie catastale 316 mq Rendita € 3.436,61 Piano Terra - Primo
Dal 27/04/2022 al 03/12/2024	**** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 67, Part. 419, Sub. 505 Categoria C1 Cl.4^, Cons. 194 mq Superficie catastale 316 mq Rendita € 3.436,61 Piano Terra - Primo

E' possibile vedere la cronistoria catastale anche dalle visura storica allegata alla presente (vedasi all. 11)

#### 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	419	505		C1	4^	194 mq	316 mq	3436,61 €	Terra - Primo		

#### Corrispondenza catastale

Non Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale depositata all'U.T.E di Roma - Dichiarazione protocollo n. RM0329346 del 01/06/2016 (vedasi all. 13) e quella relativa allo stato attuale dei luoghi rilevato alle date 25/09/2024 e 02/10/2024, in quanto dalla sovrapposizione delle due planimetrie di evidenziano delle discordanze in quella "catastale" molto probabilmente dovute ad una **non corretta rasterizzazione della planimetria stessa.**

Tale difformità a parere dello scrivente, in quanto trattasi di **ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA** non vanno a modificare il valore catastale dell'immobile; lasciando inalterata la Rendita Catastale e l'identificativo dell'immobile, quindi non è stata presentata domanda di variazione catastale DOCFA.

Il sottoscritto esperto, con raccomandate r.r del 10/09/2024 (vedasi all.05) inviate sia all'indirizzo della sede della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e sia all'indirizzo di residenza anagrafica del legale rapp.te pro Tempore della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, residente in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fissava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare sito in Velletri (RM), Via delle Mura n° 30, per il giorno 25/09/2024 alle ore 16:30 circa.

Nel coso del primo accesso sui luoghi, il Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* comunicava il nuovo indirizzo: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Tale giorno il sottoscritto C.T.U unitamente ad un collaboratore ed al Custode Nominato Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è recato sul luogo dove è sito l'immobile oggetto di perizia; ad attenderlo il legale rappresentante pro tempore della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e l'amministratore Unico della Società locataria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, (Conduttore del locale) che consentiva così effettuare i rilievi di rito e fotografie sia all'interno che all'esterno del locale commerciale esecutato, il tutto come da Verbale di 1° accesso del 25/09/2024 sia del C.T. U che del custode allegato alla presente (vedasi all. 06)

Successivamente per richiesta di verifica di alcune misure rilevate, lo scrivente contattava telefonicamente in data 01/10/2024 alle ore 11:26 circa il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (rapp.te pro tempore della società esecutata), per fissare un ulteriore accesso per verifiche dei rilievi già effettuati in data 25/09/2024.

Si concordava quindi un secondo sopralluogo per il giorno 02/10/2024 alle ore 09:15 (Tale sopralluogo è avvenuto in assenza della parte esecutata come preannunciato nelle telefonate di cui innanzi)

Lo scrivente unitamente ad un collaboratore il giorno 02/09/2024 alle ore 09.15 si recava nuovamente sul luogo oggetto di rilievo, ove era presente il Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (amm.re unico società locataria) che consentiva le verifiche dei rilievi già effettuati nel precedente sopralluogo del 25/09/2024.

Al termine delle verifiche dei rilievi veniva redatto regolare verbale che sottoscritto dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dallo scrivente, si allega alla presente (vedasi all. 07).

## INDAGINI CONOSCITIVE

L'attività peritale svolta è così articolata :

1. inizio operazioni in data 07/09/2024 con richiesta di Elenco Immobili (vedasi all. 10), Visure catastali (vedasi all. 11, 12, ) e Planimetria catastale (vedasi all. 13), da raffrontare con quanto in seguito rilevato;
2. invio raccomandate r.r in data 10/09/2024 per comunicazione di accesso sull'immobile esecutato per il giorno 25/09/2024 alle ore 16:30 (vedasi all. 05);
3. in data 09/09/2024 richiesta di Accesso agli Atti con PEC (vedasi all. 14) e nel contempo acquisire le copie degli elaborati progettuali, delle Concessioni e/o Licenze edilizie e Abitabilità, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Velletri (RM);
4. Reperimento Atti Notarili a favore della Società Esecutata (vedasi all. 08, 09)

## PATTI

Par quanto riguarda i PATTI gravanti sull'immobile oggetto della presente si riporta quanto segue:

Dall'analisi del titolo di proprietà a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM) del 10.12.2015, repertorio n° 84119, raccolta n° 35644 (vedasi all. 08), in particolare a pagina 2 e precisamente all'Articolo 2 si legge:

" La vendita viene fatta ed accettata con tutti di quanto in oggetto i relativi usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nello stato di fatto e condizioni di diritto attuali, con tutti i locali e spazi in comunione, diritti ed obblighi come per legge e quali risultano dalle norme condominiali attualmente

in vigore, così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere.

La parte acquirente dichiara espressamente di essere a conoscenza che l'apertura esistente nel locale deposito al piano superiore non può essere utilizzata quale accesso a proprietà limitrofe."

Inoltre il locale commerciale pignorato risulta essere dato in locazione alla Società [REDACTED] codice fiscale 1 [REDACTED] con sede in [REDACTED], tramite giusto contratto di locazione commerciale registrato all' Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Velletri in data 23/05/2023 Ufficio TJ2, serie 3T, numero 685 (data di stipula 17/05/2023) con inizio dal 01/06/2023 fino al 30/05/2029.

Dall'analisi di tale contratto, in particolare a pagina 1 e 2 e precisamente agli articoli principali, nonché 1), 2) e 2.1) si legge:

".....

1. La locazione avrà durata 6 anni con inizio dal 01/06/2023.- Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della legge 392/1978 (3 mesi prima tramite pec)

2. Il prezzo della locazione è stabilito in €. 15.600,00 annue da pagarsi in rate anticipate di €. 1.300,00 ciascuna presso Bonifico Bancario

2.1 Di comune accordo fra le parti stabilisco che il canone mensile verrà pagato dal mese di settembre 01/09/2023, in quanto i primi 3 mesi verranno scontati dai lavori di ristrutturazione necessari a rendere idonea l'attività.

..... "

STATO CONSERVATIVO

Il locale commerciale alle date dei sopralluoghi effettuati il 25/09/24 e 02/10/24, (vedasi all. ti 06, 07) come si evince anche dalla documentazione fotografica (vedasi all. 30) allegata, risulta essere in uno stato di conservazione buona in quanto i lavori di ristrutturazione interna sono terminati il 25/05/2016, come si evince dal fine lavori allegato alla C.I.L.A. - (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) di ristrutturazione. (vedasi all. 21)

Dall'analisi del titolo di proprietà a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM) del 10.12.2015, repertorio n° 84119, raccolta n° 35644 (vedasi all. 08), in particolare a pagina 2 e precisamente all'Artico 2 si legge:

*" La vendita viene fatta ed accettata con tutti di quanto in oggetto i relativi usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nello stato di fatto e condizioni di diritto attuali, con tutti i locali e spazi in comunione, diritti ed obblighi come per legge e quali risultano dalle norme condominiali attualmente in vigore, così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere. La parte acquirente dichiara espressamente di essere a conoscenza che l'apertura esistente nel locale deposito **al piano superiore non può essere utilizzata quale accesso a proprietà limitrofe.**"*

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sia dalle letture dei titoli edilizi, nonché C.I.L.A (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) prot. 1924 del 21/01/2016 (vedasi all. 21) e successive integrazione (vedasi all. 19) e sia dalla lettura degli atti di provenienza, nonché Atto di compravendita a rogito Notato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 10.12.2015, repertorio n° 84119, raccolta n° 35644 (vedasi all. 08), ed Atto di scissione a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 27/04/2022 repertorio n° 5630, raccolta n° 4070 (vedasi all. 09) , e della documentazione depositata nel fascicolo esecutivo (storico ipotecario redatto dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ) (vedasi all. 03) non risultano atti inerenti l'esistenza di servitù a favore o contro, ne censi livelli gravanti sull'immobile oggetto della presente.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### STRUTTURA PORTANTE DEL FABBRICATO

- Così come riportato nella Certificazione Statica, (vedasi all. 24), il locale commerciale pignorato facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, è stato realizzato anteriormente all'anno 1929 e pertanto prima dell'entrata in vigore della Legge 1086/71, con struttura mista, presentando muratura perimetrale e di spina in scapoli di pietrame e/o tufo e due campate all'interno del vano più grande eseguite con pilastri e travi in c.a.- La scala interna di accesso al piano primo è ad una unica rampa del tipo ferro/metallo.

La copertura del suddetto locale commerciale è a terrazzo.

Si precisa che , anche se non riportato nell'atto di acquisto Notaio Siniscalchi rep. n. 84119/2015 (vedasi all. 08) , il terrazzo di copertura del locale commerciale oggetto di pignoramento, come riferito allo scrivente in sede di primo accesso, NON E' IN USO alla E.R. Immobiliare S.R.L.

### PIANO TERRA TRAMEZZATURE

- le tramezzature dei servizi igienici sono in laterizio forato intonacato, mentre quelle dei divisori interni sono in cartongesso .

Il soffitto è intonacato e al di sotto dello stesso è stato installato un controsoffitto con pannelli in fibra minerale con corpi illuminanti.

#### PAVIMENTAZIONE INTERNA

- la pavimentazione dell'intero locale commerciale e del vano al piano primo è in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 30.

La pavimentazione dei tre bagni e dell'antibagno al piano terra è in piastrelle di ceramica 20x20 con rivestimento dello stesso tipo fino all'altezza di ml. 2,20.

#### TINTEGGIATURA INTERNA

- Al piano terra il soffitto ed i tramezzi divisorii sono tinteggiati, così come le pareti ed il soffitto del vano posto al piano primo.

I soffitti dei servizi igienici sono tinteggiati così come le pareti degli stessi al di sopra dei rivestimenti. Gli stessi sono dotati di aereatore. Il WC 3 indicato in planimetria è attrezzato per le persone diversamente abili.

#### INFISSI INTERNI ED ESTERNI

- La porta vetrina d'ingresso, posta su Via delle Mura, è in metallo munita di vetri-camera temperato.

Le porte interne del locale sono in legno tamburato con finitura in laminato, in legno tamburato quella di accesso all'anti antibagno e in alluminio quelle dei bagni.

L'apertura presente al piano primo, munita di grata interna, non può essere utilizzata per l'accesso alle proprietà limitrofe (ved. Atto Notaio Siniscalchi rep. n. 84119/2015 art. 2) e quindi non apribile per l'ottenimento del ricambio di aria.

#### GLI IMPIANTI

- elettrico : a norma, come da Certificazione di Conformità (vedasi all. 25 ) allegata alla richiesta di Agibilità presentata al Comune di Velletri in data 08.06.2016 e protocollata il 10.06.2016 al n. n. 20746.

- idrico: già esistente all'interno del locale commerciale con allaccio all'acquedotto comunale.

I servizi igienici, in numero di tre, sono muniti di Sanitari esistenti in vetro-china bianchi del tipo medio, con rubinetteria del tipo leggero, dotati di sistema di areazione forzata

Il WC 3 indicato in planimetria è attrezzato per le persone diversamente abili.

- riscaldamento/condizionamento : a norma, come da Certificazione di Conformità (vedasi all. 27) allegata alla richiesta di Agibilità presentata al Comune di Velletri in data 08.06.2016 e protocollata il 10.06.2016 al n. 20746.

Si precisa che tutto il locale commerciale, vista la sua conformazione planimetrica ed essendo privo di areazione naturale è dotato, mediante canalizzazione, di un sistema di climatizzazione con immissione ed estrazione di aria

Durante il secondo sopralluogo del 02.10.2024, il Conduttore, ai fini del libretto di manutenzione dell'impianto di climatizzazione con immissione ed estrazione aria, dichiara e sottoscrive a verbale che per l'anno 2024 non è ancora stata fatta la relativa manutenzione.

Allegato al contratto di locazione commerciale registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Velletri in data 23/05/2023 Ufficio TJ2 , serie 3T, vi è un Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E) dove è riportato che l'immobile locato risulta in Classe C.

L'ingresso al locale commerciale da Via delle Mura 30, è munito di rampa per l'accesso alle persone diversamente abili, così come in alcuni ambienti interni posti al piano terra.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Il locale commerciale pignorato risulta essere locato alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tramite giusto contratto di locazione commerciale registrato all' Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Velletri in data 23/05/2023 Ufficio TJ2 , serie 3T, numero 685 (data di stipula 17/05/2023) con inizio dal 01/06/2023 fino al 30/05/2029 (vedasi all. 29).

Dall'analisi di tale contratto , in particolare a pagina 1 e 2 e precisamente agli articoli principali, nonché 1), 2) e 2.1) si legge:

*"1. La locazione avrà durata 6 anni con inizio dal 01/06/2023.- Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della legge 392/1978 (3 mesi prima tramite pec)*

*2. Il prezzo della locazione è stabilito in €. 15.600,00 annue da pagarsi in rate anticipate di €. 1.300,00 ciascuna presso Bonifico Bancario*

*2.1 Di comune accordo fra le parti stabilisco che il canone mensile verrà pagato dal mese di settembre 01/09/2023, in quanto i primi 3 mesi verranno scontati dai lavori di ristrutturazione necessari a rendere idonea l'attività .....*"

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/1981 al 11/12/2015	**** Omissis ****, proprietaria per la quota e diritto di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis **** (1*)	<b>Dichiarazione di Successione di MORETTI Marcella</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			28/01/1981		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Velletri (RM)	12/10/1981	3413	2570
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Velletri	30/06/1981	55	377		
Dal 10/12/2015 al 27/04/2022	Società **** Omissis **** proprietaria per la quota e diritto di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio **** Omissis ****	10/12/2015	84119	35644
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria dei	11/12/2015	5375	3969		

		RR.II. di Velletri (RM)		
<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
				<b>Vol. N°</b>
Dal 27/04/2022	**** Omissis **** proprietaria per quota e diritto di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	<b>Atto di Scissione</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		Notaio **** Omissis ****	27/04/2022	5630
				<b>Raccolta N°</b>
				4070
<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Velletri (RM)	13/05/2022	2576
				<b>Reg. part.</b>
				1910
<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
				<b>Vol. N°</b>

(1\*) Alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzata, il bene oggetto di relazione in maggiore e diversa consistenza è pervenuto in forza di atto:

- nella misura di 1/2 (un mezzo) dell'intero in forza di successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata [REDACTED] e deceduta a Velletri il 28 gennaio 1981, dichiarazione di successione registrata il 30 giugno 1981 al n. 55, voi. 377, trascritta il 12 ottobre 1981, ai numeri R.G. 3413 e R.P. 2570, la quale lascia a succedere a favore della figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzata, tra gli altri, la piena proprietà nella misura di 1/2 (un mezzo) dell'intero del fabbricato su due piani di vecchia costruzione sito in Comune di Velletri, Via delle Mura n. 26, composto al piano terra da 4 (quattro) locali ad uso magazzino e 3 (tre) locali uso frantoio, un locale ad uso centrale termica e piccolo piazzale scoperto a fronte stradale, al piano primo uso abitazione con antistante terrazzo e striscia di terreno retrostante, il tutto in cattivo stato di manutenzione e conservazione e soggetto ad esproprio da parte del Comune di Velletri con destinazione "spazio pubblico a parcheggio", in base al piano regolatore generale.

Detto Fabbricato risulta censito al foglio 67, particella 419, sub. 1-3-4-5, classificati alle categorie C/2, D/1, D/1 e A/4;

- nella residua misura di 1/2 (un mezzo) dell'intero in forza di successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, [REDACTED] e deceduto a Roma il 13 febbraio 1978, dichiarazione di successione registrata il 6 marzo 1979 al n. 63, voi. 364, trascritta il 24 marzo 1979, ai numeri R.G. 1161 e R.P. 826, il quale lascia a succedere a favore della figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e del coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzate, tra gli altri, la piena proprietà di un fabbricato su due piani di vecchia costruzione sito nel Comune di Velletri, Via delle Mura s.n.c., composto al piano terra di 4 locali ad uso magazzino, 3 locali per l'esercizio del frantoio, locale ad uso centrale termica, piccolo piazzale scoperto a fronte stradale, al piano primo appartamento ad uso abitazione con antistante terrazzo e una striscia di terreno retrostante, il tutto in cattivo stato di manutenzione e conservazione e soggetto ad esproprio da parte del Comune di Velletri con destinazione "spazio pubblico a parcheggio", in base al piano regolatore generale. Detto Fabbricato risulta censito al foglio 67, particella 419, sub. 1-3-4-5, classificati alle categorie C/2, D/1, D/1 e A/4;

al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzato, il bene oggetto di relazione in maggiore e diversa consistenza è pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 7 dicembre 1960, trascritta il giorno 13 dicembre 1960 ai numeri R.G. 7961 e R.P. 6069, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Società per azioni, avente sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, vende alcune parti di un complesso immobiliare sito in Comune di

Velletri, Via delle Mura, identificati al foglio 67, particella 462 dell'urbano e terreno al foglio 67, particella 1588 della mappa urbana del catasto rustico, e precisamente: appezzamento di terreno di are 1,13 identificato in Catasto M.U. 1588 sub. d, fabbricato da cielo a terra composto di locale adibito ad ufficio con annesso magazzino, scantinato da adibirsi a magazzino, portico con copertura a terrazzo e circostante cortile identificato in catasto al foglio 67 n. 462 sub. a., al piano primo una camera con circostante terrazzo.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Velletri (RM) il 11/12/2015

Reg. gen. 5376 - Reg. part. 806

Quota: 1/1

Importo: € 710.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 355.000,00

Rogante: Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Data: 10/12/2015

N° repertorio: 84120

N° raccolta: 35645

Note:

Ipoteca Volontaria derivante da garanzia di mutuo fondiario gravante sull'immobile oggetto della presente, ovvero:

- *porzione immobiliare sita in Comune di Velletri, Via delle Mura n.30 e precisamente:  
- locale commerciale sito al piano terra con annessi servizi oltre a sovrastante locale deposito al piano primo cui si accede da scala interna; il tutto distinto in catasto fabbricati al foglio 67, particella 419 sub 505, categoria C/1, classe 4, consistenza 194 mq, Rendita Catastale € 3.436,61.*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di mutuo  
Iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Velletri (RM) il 31/07/2019

Reg. gen. 3903 - Reg. part. 636

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Data: 30/07/2019

N° repertorio: 89974

N° raccolta: 39334

Note:

Ipoteca Volontaria derivante da garanzia di mutuo fondiario gravante sull'immobile oggetto della presente, ovvero:

- *porzione immobiliare sita in Comune di Velletri, Via delle Mura n.30 e precisamente:*

- locale commerciale sito al piano terra con annessi servizi oltre a sovrastante locale deposito al piano primo cui si accede da scala interna; il tutto distinto in catasto fabbricati al foglio 67, particella 419 sub 505, categoria C/1, classe 4, consistenza 194 mq, Rendita Catastale € 3.436,61.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di apertura di credito  
Iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Velletri (RM) il 31/07/2019  
Reg. gen. 3904 - Reg. part. 637  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.000,00  
Rogante: Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 30/07/2019  
N° repertorio: 89975  
N° raccolta: 39335  
Note:

Ipoteca Volontaria derivante da garanzia di apertura di credito, gravante sull'immobile oggetto della presente, ovvero:

- porzione immobiliare sita in Comune di Velletri, Via delle Mura n.30 e precisamente:  
- locale commerciale sito al piano terra con annessi servizi oltre a sovrastante locale deposito al piano primo cui si accede da scala interna; il tutto distinto in catasto fabbricati al foglio 67, particella 419 sub 505, categoria C/1, classe 4, consistenza 194 mq, Rendita Catastale € 3.436,61.

#### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Velletri (RM) il 27/02/2024  
Reg. gen. 955 - Reg. part. 700  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note:

Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Velletri in data 09/02/2004 repertorio n. 106 gravante sull'immobile oggetto della presente, ovvero:

- porzione immobiliare sita in Comune di Velletri, Via delle Mura n.30 e precisamente:  
- locale commerciale sito al piano terra con annessi servizi oltre a sovrastante locale deposito al piano primo cui si accede da scala interna; il tutto distinto in catasto fabbricati al foglio 67, particella 419 sub 505, categoria C/1, classe 4, consistenza 194 mq, Rendita Catastale € 3.436,61

#### NORMATIVA URBANISTICA

Ai fini del Certificato di Destinazione Urbanistica, lo scrivente, non ha ritenuto opportuno richiedere alla Pubblica Amministrazione la relativa Certificazione, in quanto l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ricade sulla particella identificata in catasto fabbricati del Comune di Velletri (RM), al foglio 67 particella 419

costituita da n° 3 unità immobiliari (sub. 505, sub. 506 e sub. 507).

Il locale commerciale ricade nella **ZONA A CONSERVAZIONE E RISANAMENTO** - Centro Storico- della Variante al P.R.G (Piano Regolatore Generale) del Comune di Velletri Approvata con delibera regionale n. 66 del 14/02/2006.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'analisi del titolo di proprietà a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM) del 10.12.2015, repertorio n° 84119, raccolta n° 35644 (vedasi all. 08), in particolare a pagina 2 e precisamente all'Artico 3 si legge:

*".....quanto in oggetto è stato edificato in assenza di Licenze o Concessioni edilizie e per l'effetto è stata rilasciata dal Comune di Velletri in data 18 Dicembre 1997 la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 260/97 che alla porzione in oggetto sono state apportate modifiche per la ristrutturazione giusta la Concessione Edilizia n. 30/98 rilasciata dal Comune di Velletri in data 28 Gennaio 1998, che l'unità in oggetto non ha subito modifiche per le quali fosse necessario richiedere ulteriori concessioni o autorizzazioni amministrative e non sono stati irrogati provvedimenti sanzionatori di cui all'art.41 della legge 28 febbraio 1985, n.47....."*

In data 09/09/2024 lo scrivente ha inoltrato tramite Pec all'Ufficio Urbanistica del Comune di Velletri (RM) per la richiesta di Accesso agli Atti (vedasi all. 14) per ricerche relative alla unità immobiliare oggetto di Esecuzione.

A seguito di tale richiesta è emerso quanto segue:

- per il locale oggetto della presente è stata rilasciata, dal Comune di Velletri a nome Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ai sensi della Legge 47/85 Concessione Edilizia in Sanatoria n° 260/97 in data 18/12/1997 (pratica sanatoria n° 6821) (pratica Edilizia n° 15520) ; successivamente è stata rilasciata allo stesso nome sopra citato, Concessione Edilizia n° 30/98 in data 20/01/1998.

- per lo stesso locale commerciale inoltre, è stata presentata a nome della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 21/01/2016, prot. N. 1924, C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) per Manutenzione Straordinaria ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. A) del D.P.R. n. 380/01, inerenti lavori di diversa disposizione degli spazi interni adeguamento dell' impianto elettrico e realizzazione di nuovo impianto di condizionamento (vedasi all. 18). Successivamente con protocollo n. 8147 del 07/03/2016, sono state integrate due copie dell'elaborato grafico allegate alla C.I.L.A., in sostituzione di quelle allegate con il prot. 1924/2016 (vedasi all. 19).

In data 06/06/20216 è stata protocollata al Comune di Velletri Comunicazione di Fine Lavori dove è riportato che i lavori inerti gli interventi della C.I.L.A. sopra citata sono stati ultimati in data 25/05/2016 (vedasi all.21)

Nel fascicolo esaminato inerente la C.I.L.A prot. 1924 del 21/01/2016, inoltre è presente:

1. Certificazione statica (vedasi all.24);
2. Dichiarazione asseverata da tecnico progettista (vedasi all.23);
3. Progetto impianto climatizzazione e ventilazione meccanica con Relazione Tecnica e grafici (vedasi all. 26);
4. Dichiarazione di conformità impianto di condizionamento (vedasi all. 27)
5. Dichiarazione di conformità impianto elettrico (vedasi all. 25))
6. Certificato di agibilità, redatta ai sensi dell'art. 25, comma 4, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, e dell'art. 4 del D.P.R. n. 22/4/1994, n° 425, avvalendosi dell'art. 25 comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dove l'Abitabilità/Agibilità si intende attestata per silenzio assenso da tecnico abilitato (vedasi all. 28);

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il Certificato Energetico dell'immobile/APE

Ai fini della Regolarità Urbanistica, il locale commerciale è conforme all'elaborato grafico allegato alla C.I.L.A. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) presentata in data 21/01/2016 prot. N. 1924 e successiva integrazione di **elaborato grafico in sostituzione di quello precedente, presentato in data 07/03/2016 prot. n. 8147**, ad eccezione del piano primo per il quale "nella SEZIONE X - X1" facente parte dell'ultimo elaborato grafico, viene riportata un'altezza di ml. 3,00, mentre l'altezza rilevata dallo scrivente in sede di sopralluogo è di ml. 1,96.

Dal colloquio avuto dallo scrivente con il Tecnico dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Velletri, è emerso che tale difformità, poiché trattasi di diminuzione di cubatura senza opere edili" può essere sanata ai sensi degli art. 36 e art.37 del DPR. 380/2001 mediante versamento a titolo di oblazione che da quanto disposto dall'Art. 37 comma 2 del DPR. 380/2001 che va da un minimo di €.516,00 con facoltà del Comune di Aumentare tale importo fino ad €. 10.329,00.

Da quanto riferito dal preposto dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Velletri dovrà corrispondersi a titolo di oblazione una somma stabilita dal responsabile del procedimento e comunque non inferiore ad €. 1.000,00, salvo diverse disposizioni dell'ufficio preposto del Comune di Velletri (RM).

La richiesta di sanatoria corredata di relativa documentazione tecnica sottoscritta da tecnico abilitato va presentata al Comune di Velletri, all'Ufficio S.U.E (Sportello Unico dell'Edilizi) a con procedure S.C.I.A (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) a SANATORIA ai sensi degli art.li 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Precisa il C.T.U che all'importo di stima andranno detratte le seguenti spese:

a) pratica edilizia a Sanatoria redatta da tecnico abilitato	€. 2.000,00
b) diritti di istruttoria e segreteria	€. 200,00
c) sanzione amministrativa	€. 1.000,00

Totale	€ 3.200,00
--------	------------

**E' opportuno comunque che l'interessato alle "Sanatoria" prima di attivare l'anzidetta procedura, prenda contatti con l'Ufficio Tecnico Comunale con il quale stabilire l'iter preciso della pratica edilizia.**

Lo scrivente C.T.U. precisa inoltre che allegato al contratto di locazione commerciale registrato all' Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Velletri in data 23/05/2023 Ufficio TJ2, serie 3T, vi è un Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E) dove è riportato che l'immobile locato risulta in Classe C.

Per quanto riguarda i VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI gravanti sull'immobile oggetto della presente si riporta principalmente quanto segue:

Dall'analisi del titolo di proprietà a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri (RM) del 10.12.2015, repertorio n° 84119, raccolta n° 35644 (vedasi all. 08), in particolare a pagina 2 e precisamente all'Artico 3 si legge:

*"Dichiara e garantisce la parte venditrice la piena proprietà e disponibilità di quanto in oggetto ad essa pervenuto come meglio in precedenza indicato.*

*Garantisce altresì la parte venditrice che quanto in oggetto è libero ed esente da pesi, vincoli, canoni, oneri e privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Garantisce la parte venditrice consapevole delle sanzioni penali richiamate all'articolo 76 del D.P.R. 445/2000, ai sensi di quanto disposto dagli articoli 46 e 47 del citato D.P.R....."*

Inoltre il locale commerciale pignorato risulta essere dato in locazione alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , tramite giusto contratto di locazione commerciale registrato all' Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Velletri in data 23/05/2023 Ufficio TJ2 , serie 3T, numero 685 (data di stipula 17/05/2023) con inizio dal 01/06/2023 fino al 30/05/2029.

Dall'analisi di tale contratto , in particolare a pagina 1 e 2 e precisamente agli articoli principali, nonché 1), 2) e 2.1) si legge:

" .....

*1. La locazione avrà durata 6 anni con inizio dal 01/06/2023.- Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della legge 392/1978 (3 mesi prima tramite pec)*

*2. Il prezzo della locazione è stabilito in €. 15.600,00 annue da pagarsi in rate anticipate di €. 1.300,00 ciascuna presso Bonifico Bancario*

*2.1 Di comune accordo fra le parti stabilisco che il canone mensile verrà pagato dal mese di settembre 01/09/2023, in quanto i primi 3 mesi verranno scontati dai lavori di ristrutturazione necessari a rendere idonea l'attività..... "*

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Velletri (RM) - Via delle Mura n° 30, piano Terra - Primo Locale a destinazione d'uso commerciale sito nella zona centrale del Comune di Velletri, con accesso da Via delle Mura n° 30, articolo su due piani :
  - piano terra composto da locale commerciale con annessi servizi igienici;
  - piano primo da cui si accede tramite una scala interna composto da locale deposito avente un'altezza netta di ml. 1,96;

Il tutto distinto in catasto fabbricati al foglio 67, particella 419 sub. 505, Categoria C/1, classe 4, consistenza 194 mq., Rendita Catastale €.3.436,61

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

Valore di stima del bene: € 270.765,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Velletri (RM) - Via delle Mura n° 30, piano Terra - Primo	246,15 mq	1.100,00 €/mq	€ 270.765,00	100,00%	€ 2270.765,00
				Valore di stima:	€ 270.765,00

Valore di stima: € 270.765,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Pratica edilizia redatta da tecnico abilitato	2.000,00	€
Diritti istruttoria e segreteria	200,00	€
Sanzione amministrativa	1.000,00	€
Arrotondamenti per difetto	65,00	€

**Valore finale di stima: € 267.500,00 (arrotondato per difetto)**

### CRITERIO di STIMA

Il criterio di stima da adottare per la rivalutazione dell'immobile in oggetto sarebbe quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato di un immobile, e cioè del suo valore in comune commercio tenendo conto:

- delle caratteristiche estrinseche dello stesso (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici di acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, ecc.);
- delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.);
- dell'andamento di mercato per beni simili che, come riscontrato da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari della zona, mostra comunque un crescente interesse all'acquisto di immobili siti nelle zone di ubicazione del fabbricato.

**CONSIDERAZIONI DI STIMA :** nella stima dell'immobile esecutato, considerando tutte le caratteristiche dell'unità immobiliare sopra illustrata, si terrà conto anche delle caratteristiche, del grado di rifinitura interna, dello stato di manutenzione, e dell'altezza della porzione al piano primo ed infine dell'ubicazione dello stesso.

Ciò premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo:

**METODO SINTETICO** : in base al parametro “metro quadrato di superficie commerciale” Si precisa che: La stima dell’immobile in oggetto, viene eseguita calcolando la superficie ragguagliata in base allo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo eseguito con strumentazione professionale.

Ricapitolando:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento a destinazione d'uso commerciale articolata su due piani:

- piano terra composto da vani a destinazione d'uso commerciali (mq. 168,07) oltre a corridoio (mq. 15,44), ripostiglio (mq. 3,50), ed a servizi igienici composti da anti WC (mq. 4,42). WC 1 (mq. 2,40), WC 2 (mq. 2,88), WC 3 (mq. 3,06) e così per un totale di Superficie Netta di mq. 199,77 e per una Superficie Lorda di mq. 229,74

- piano primo da cui si accede tramite una scala interna composto da locale deposito a servizio del locale sottostante di una Superficie Netta di mq. 35,68 e per una Superficie Lorda di mq. 41,03.

Precisa il C.T.U. che non è stato possibile rilevare lo spessore dei muri perimetrali in quanto l'unità immobiliare risulta inglobata in un unico corpo di fabbrica contornato da altre unità immobiliari, per cui la Superficie Lorda è stata calcolata aggiungendo una maggiorazione del 15% della Superficie Netta.

Con l'applicazione degli opportuni coefficienti viene utilizzata per la stima una superficie convenzionale di mq 246,15

Considerando che l'interrogazione della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Anno 2024 - Semestre 1, ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, con destinazione NEGOZI, varia da un minimo di 850,00 €/mq. fino ad un massimo di 1.250,00 €/mq, determinando un valore medio pari ad 1.050,00 €/mq.

Lo scrivente considerando anche la quotazione delle agenzie immobiliari del posto, il buono stato di conservazione dell'immobile ritiene congruo che il prezzo a metro quadrato da applicare per la valutazione possa essere di €/mq 1.100,00, da cui :

VALORE DI STIMA : da cui  $Mq. 246,15 \times 1.100,00 \text{ mq} = \text{€} . 270.765,00$

A tale importo vanno apportate le seguenti detrazioni :

a)- pratica edilizia a Sanatoria redatta da tecnico abilitato	€ 2.000,00
b) -diritti di istruttoria e segreteria	€ 200,00
c) sanzione amministrativa	€ 1.000,00

**TOTALE** € 3.200,00

Pertanto il valore dell'immobile ascende ad € . 270.765,00 - € . 3.200,00, = € 267.565,00 che arrotondato per difetto ad € . 267.500,00 rappresenta il Valore dell'immobile a base d'asta costituente UNICO LOTTO.



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.

Lariano, li 22/10/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Velletri (RM) - Via delle Mura n° 30, piano Terra - Primo Locale a destinazione d'uso commerciale sito nella zona centrale del Comune di Velletri, con accesso da Via delle Mura n° 30, articolo su due piani :
  - piano terra composto da locale commerciale con annessi servizi igienici;
  - piano primo da cui si accede tramite una scala interna composto da locale deposito avente un'altezza netta di ml. 1,96;

Il tutto distinto in catasto fabbricati al foglio 67, particella 419 sub. 505, Categoria C/1, classe 4, consistenza 194 mq., Rendita Catastale €3.436,61

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

Il locale commerciale ricade nella ZONA A **CONSERVAZIONE E RISANAMENTO** - Centro Storico- della Variante al P.R.G (Piano Regolatore Generale) del Comune di Velletri Approvata con delibera regionale n. 66 del 14/02/2006.

Dall'analisi del titolo di proprietà a rogito Notaio Pierpaolo SINISCALCHI di Velletri (RM) del 10.12.2015, repertorio n° 84119, raccolta n° 35644 (vedasi all. 08), in particolare a pagina 2 e precisamente all'Artico 3 si legge:

*".....quanto in oggetto è stato edificato in assenza di Licenze o Concessioni edilizie e per l'effetto è stata rilasciata dal Comune di Velletri in data 18 Dicembre 1997 la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 260/97 che alla porzione in oggetto sono state apportate modifiche per la ristrutturazione giusta la Concessione Edilizia n. 30/98 rilasciata dal Comune di Velletri in data 28 Gennaio 1998, che l'unità in oggetto non ha subito modifiche per le quali fosse necessario richiedere ulteriori concessioni o autorizzazioni amministrative e non sono stati irrogati provvedimenti sanzionatori di cui all'art.41 della legge 28 febbraio 1985, n.47....."*

In data 09/09/2024 lo scrivente ha inoltrato tramite Pec all'Ufficio Urbanistica del Comune di Velletri (RM) per la richiesta di Accesso agli Atti (vedasi all. 14) per ricerche relative alla unità immobiliare oggetto di Esecuzione.

A seguito di tale richiesta è emerso quanto segue:

- per il locale oggetto della presente è stata rilasciata, dal Comune di Velletri a nome Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi della Legge 47/85 Concessione Edilizia in Sanatoria n° 260/97 in data 18/12/1997(pratica sanatoria n° 6821) (pratica Edilizia n° 15520) ; successivamente è stata rilasciata allo stesso nome sopra citato, Concessione Edilizia n° 30/98 in data 20/01/1998.

- per lo stesso locale commerciale inoltre, è stata presentata a nome della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 21/01/2016, prot. N. 1924, C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) per Manutenzione Straordinaria ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. A) del D.P.R. n. 380/01, inerenti lavori di diversa disposizione degli spazi interni adeguamento dell'impianto elettrico e realizzazione di nuovo impianto di condizionamento (vedasi all. 18). Successivamente con protocollo n. 8147 del 07/03/2016, sono state integrate due copie dell'elaborato grafico allegate alla C.I.L.A., in sostituzione di quelle allegate con il prot. 1924/2016 (vedasi all. 19).

In data 06/06/20216 è stata protocollata al Comune di Velletri Comunicazione di Fine Lavori dove è riportato che i lavori inerti gli interventi della C.I.L.A. sopra citata sono stati ultimati in data 25/05/2016 (vedasi all.21)

Nel fascicolo esaminato inerente la C.I.L.A prot. 1924 del 21/01/2016, inoltre è presente:

1. Certificazione statica (vedasi all.24);
2. Dichiarazione asseverata da tecnico progettista (vedasi all.23);
3. Progetto impianto climatizzazione e ventilazione meccanica con Relazione Tecnica e grafici (vedasi all. 26);
4. Dichiarazione di conformità impianto di condizionamento (vedasi all. 27)
5. Dichiarazione di conformità impianto elettrico (vedasi all. 25))
6. Certificato di agibilità, redatta ai sensi dell'art. 25, comma 4, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, e dell'art. 4 del D.P.R. n. 22/4/1994, n° 425, avvalendosi dell'art. 25 comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dove l'Abitabilità/Agibilità si intende attestata per silenzio assenso da tecnico abilitato (vedasi all. 28);

Ai fini della Regolarità Urbanistica, il locale commerciale è conforme all'elaborato grafico allegato alla C.I.L.A. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) presentata in data 21/01/2016 prot. N. 1924 e successiva integrazione di **elaborato grafico in sostituzione di quello precedente, presentato in data 07/03/2016 prot. n. 8147**, ad eccezione del piano primo per il quale "nella SEZIONE X - X1" facente parte dell'ultimo elaborato grafico, viene riportata un'altezza di ml. 3,00, mentre l'altezza rilevata dallo scrivente in sede di sopralluogo è di ml. 1,96.

Dal colloquio avuto dallo scrivente con il Tecnico dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Velletri, è emerso che tale difformità, poiché trattasi di diminuzione di cubatura senza opere edili" può essere sanata ai sensi degli art. 36 e art.37 del DPR. 380/2001 mediante versamento a titolo di oblazione che da quanto disposto dall'Art. 37 comma 2 del DPR. 380/2001 che va da un minimo di €.516,00 con facoltà del Comune di Aumentare tale importo fino ad €. 10.329,00.

Da quanto riferito dal preposto dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Velletri dovrà corrispondersi a titolo di oblazione una somma stabilita dal responsabile del procedimento e comunque non inferiore ad €. 1.000,00, salvo diverse disposizioni dell'ufficio preposto del Comune di Velletri (RM).

La richiesta di sanatoria corredata di relativa documentazione tecnica sottoscritta da tecnico abilitato va presentata al Comune di Velletri, all'Ufficio S.U.E (Sportello Unico dell'Edilizi) a con procedure S.C.I.A (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) a SANATORIA ai sensi degli art.li 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

**E' opportuno comunque che l'interessato alle "Sanatoria" prima di attivare l'anzidetta procedura, prenda contatti con l'Ufficio Tecnico Comunale con il quale stabilire l'iter preciso della pratica edilizia.**

Lo scrivente C.T.U precisa inoltre che allegato al contratto di locazione commerciale registrato all' Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Velletri in data 23/05/2023 Ufficio TJ2, serie 3T, vi è un Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E) dove è riportato che l'immobile locato risulta in Classe C.

Ricapitolando:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento a destinazione d'uso commerciale articolata su due piani:

- piano terra composto da vani a destinazione d'uso commerciale (mq. 168,07) oltre a corridoio (mq. 15,44), ripostiglio (mq. 3,50), ed a servizi igienici composti da: anti WC (mq. 4,42), WC 1 (mq. 2,40), WC 2 (mq. 2,88), WC 3 (mq. 3,06) e così per un totale di Superficie Netta di mq. 199,77 e per una Superficie Lorda di mq. 229,74
- piano primo da cui si accede tramite una scala interna composto da locale deposito a servizio del locale sottostante di una Superficie Netta di mq. 35,68 e per una Superficie Lorda di mq. 41,03

Precisa il C.T.U. che non è stato possibile rilevare lo spessore dei muri perimetrali in quanto l'unità immobiliare risulta inglobata in un unico corpo di fabbrica contornato da altre unità immobiliari, per cui la Superficie Lorda è stata calcolata aggiungendo una maggiorazione del 15% della Superficie Netta.

**Con l'applicazione degli opportuni coefficienti viene utilizzata per la stima una superficie convenzionale di mq 246,15.**

Considerando che l'interrogazione della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Anno 2024 - Semestre 1, ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, con destinazione NEGOZI, varia da un minimo di 850,00 €/mq. fino ad un massimo di 1.250,00 €/mq, determinando un valore medio pari ad 1.050,00 €/mq.

Lo scrivente considerando anche la quotazione delle agenzie immobiliari del posto, il buono stato di conservazione dell'immobile ritiene congruo che il prezzo a metro quadrato da applicare per la valutazione possa essere di €/mq 1.100,00, da cui :

VALORE DI STIMA : da cui Mq. 246,15 x 1.100,00 mq = €. 270.765,00

A tale importo vanno apportate le seguenti detrazioni :

a)- pratica edilizia a Sanatoria redatta da tecnico abilitato	€ 2.000,00
b) -diritti di istruttoria e segreteria	€ 200,00
c) sanzione amministrativa	€ 1.000,00

TOTALE € 3.200,00

**Pertanto il valore dell'immobile ascende ad €. 270.765,00 - €. 3.200,00, = € 267.565,00 che arrotondato per difetto ad €. 267.500,00 rappresenta il Valore dell'immobile a base d'asta costituente UNICO LOTTO.**

**Prezzo base d'asta: € 267.500,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 267.500,00**

Bene N° 1 - Locale commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via delle Mura n° 30, piano Terra - Primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 419, Sub. 505, Categoria C/1, Classe 4	<b>Superficie</b>	246,15 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale commerciale alle date dei sopralluoghi effettuati il 25/09/24 e 02/10/24, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata, risulta essere in uno stato di conservazione buona in quanto i lavori di ristrutturazione interna sono terminati il 25/05/2016, come si evince dal Fine Lavori allegato alla C.I.L.A. di ristrutturazione.		
<b>Descrizione:</b>	Locale a destinazione d'uso commerciale sito nella zona centrale del Comune di Velletri, con accesso da Via delle Mura n° 30, articolo su due piani: - piano terra composto da locale commerciale con annessi servizi igienici - piano primo da cui si accede tramite una scala interna composto da locale deposito avente un'altezza utile netta di ml. 1,96..		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO****Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Velletri (RM) il 11/12/2015  
Reg. gen. 5376 - Reg. part. 806  
Quota: 1/1  
Importo: € 710.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 355.000,00  
Rogante: Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 10/12/2015  
N° repertorio: 84120  
N° raccolta: 35645  
Note:

Ipoteca Volontaria derivante da garanzia di mutuo fondiario gravante sull'immobile oggetto della presente, ovvero:

- *porzione immobiliare sita in Comune di Velletri, Via delle Mura n.30 e precisamente:*
  - *locale commerciale sito al piano terra con annessi servizi oltre a sovrastante locale deposito al piano primo cui si accede da scala interna; il tutto distinto in catasto fabbricati al foglio 67, particella 419 sub 505, categoria C/1, classe 4, consistenza 194 mq, Rendita Catastale € 3.436,61.*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di mutuo  
Iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Velletri (RM) il 31/07/2019  
Reg. gen. 3903 - Reg. part. 636  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Notaio [REDACTED]  
Data: 30/07/2019  
N° repertorio: 89974  
N° raccolta: 39334  
Note:

Ipoteca Volontaria derivante da garanzia di mutuo fondiario gravante sull'immobile oggetto della presente, ovvero:

- *porzione immobiliare sita in Comune di Velletri, Via delle Mura n.30 e precisamente:*
  - *locale commerciale sito al piano terra con annessi servizi oltre a sovrastante locale deposito al piano primo cui si accede da scala interna; il tutto distinto in catasto fabbricati al foglio 67, particella 419 sub 505, categoria C/1, classe 4, consistenza 194 mq, Rendita Catastale € 3.436,61.*

• **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di apertura di credito

Iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Velletri (RM) il 31/07/2019

Reg. gen. 3904 - Reg. part. 637

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Rogante: Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Data: 30/07/2019

N° repertorio: 89975

N° raccolta: 39335

Note:

Ipoteca Volontaria derivante da garanzia di apertura di credito, gravante sull'immobile oggetto della presente, ovvero:

- *porzione immobiliare sita in Comune di Velletri, Via delle Mura n.30 e precisamente:*
  - *locale commerciale sito al piano terra con annessi servizi oltre a sovrastante locale deposito al piano primo cui si accede da scala interna; il tutto distinto in catasto fabbricati al foglio 67, particella 419 sub 505, categoria C/1, classe 4, consistenza 194 mq, Rendita Catastale € 3.436,61.*

**Trascrizioni**

• **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Velletri (RM) il 27/02/2024

Reg. gen. 955 - Reg. part. 700

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note:

Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Velletri in data 09/02/2004 repertorio n. 106 gravante sull'immobile oggetto della presente, ovvero:

- *porzione immobiliare sita in Comune di Velletri, Via delle Mura n.30 e precisamente:*
  - *locale commerciale sito al piano terra con annessi servizi oltre a sovrastante locale deposito al piano primo cui si accede da scala interna; il tutto distinto in catasto fabbricati al foglio 67, particella 419 sub 505, categoria C/1, classe 4, consistenza 194 mq, Rendita Catastale € 3.436,61*

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d