

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Maria Cristina Verri, nell'Esecuzione Immobiliare 481/2024 del R.G.E.

promossa da

**OLYMPIA SPV srl**

Codice fiscale: 05256490268

Partita IVA: 05256490268

Via Vittorio Alfieri, 1

31015 - Conegliano (TV)

contro

██████████  
██  
██

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni .....	4
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli .....	6
Normativa urbanistica .....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta .....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 481/2024 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 158.400,00</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

In data 30/07/2025, il sottoscritto Arch. Maria Cristina Verri, con studio in Viale dei Volsci, 71 - 00049 - Velletri (RM), email mc.verri@alice.it, PEC arch.m.verri@pec.archrm.it, Tel. 347 9257907, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via della Neccia Est, 18, piano primo (Coord. Geografiche: 41.68914599817966, 12.809860110282898)

## DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione in edificio plurifamiliare realizzato abusivamente in assenza di titolo edilizio per la quale è stata presentata istanza ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94. L'immobile risulta ubicato nella periferia Sud del territorio del Comune di Velletri. Non sono presenti servizi primari come parcheggi, scuole, centri commerciali etc.. Risulta costituito da un ingresso, angolo cottura pranzo soggiorno tre camere da letto due servizi igienici un ripostiglio un portico e balcone.-

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via della Neccia Est, 18, piano primo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come accertato dall'esame della documentazione versata in atti e successivamente confermato dalla lettura della relazione preliminare redatta dal delegato Avv. Francesco Giallanella, la documentazione ex art 567 risulta completa.-

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina con distacco verso sub 513, distacco verso sub. 505, distacco verso particella 44, via della Neccia Est salvo altri.-

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	153,42 mq	153,42 mq	1,1	168,76 mq	2,87 m	Primo
Balcone scoperto	58,75 mq	58,75 mq	0,25	14,69 mq	0,00 m	Primo
Portico	13,03 mq	13,03 mq	0,40	5,21 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>188,66 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>188,66 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	45	512		A7	3	7	185 mq	704,96 €	Primo	

### Corrispondenza catastale

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

Esiste corrispondenza catastale tra la planimetria depositata in banca dati catastale e lo stato dei luoghi al momento dell'accesso eseguito in data 01.10.2025.-

## PRECISAZIONI

Si ritiene utile precisare che, seppur non specificato nell'atto di pignoramento, all'unità immobiliare è ricompreso il bene comune non censibile identificato con il subalterno 505, per il quale si accede al subalterno 512.

## STATO CONSERVATIVO

Al momento dell'accesso eseguito per quello che è stato possibile ispezionare lo stato conservativo dell'immobile è risultato sufficiente.-

## PARTI COMUNI

Non risultano definite parti comuni con le restanti proprietà, seppur di fatto esistenti.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione esaminata non sono stati rilevati servitù, censo, livello ed usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Continue in c.a.;  
Esposizione: Nord, Est, Sud;  
Altezza interna utile: 2,87m;  
Struttura portante: struttura portante in conglomerato cementizio armato;  
Strutture verticali: struttura intelaiata in c.a.;  
Solai: travetti prefabbricati e laterizi gettati in opera;  
Copertura: a tetto;  
Tamponatura a cassa vuota in laterizio forato;  
Manto di copertura: solaio;  
Pareti esterne ed interne: In muratura di laterizi forati;  
Pavimentazione interna: in grès porcellanato;  
Infissi esterni ed interni: persiane in ferro ed alluminio anodizzato con vetrocamera;  
Scale: in muratura e cemento;  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti tecnologici sottotraccia.-

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento dell'accesso eseguito l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] Non risulta alcun titolo che legittimi la detta occupazione.-

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 08/05/2003	[REDACTED]	Donazione			
		Dr. Capecelatro Edmondo Maria di Velletri	08/05/2003	61042	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SPI Velletri	04/06/2003	2773	2001
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/10/2015					
			Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	07/10/2015	916	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SPI Velletri	28/10/2015	4631	3474
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 16/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Velletri il 27/10/2015  
Reg. gen. 4622 - Reg. part. 689  
Quota: 1/1  
Importo: € 66.000,00  
A favore di Unicredit SpA  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 44.000,00

### Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Velletri il 16/12/2024  
Reg. gen. 6892 - Reg. part. 5140

Quota: 1/1

A favore di OLYMPIA SPV srl

Contr

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime del fabbricato ricade secondo le previsioni contenute nella vigente Variante Generale al PRG del Comune di Velletri approvato con D.G.R. 66/2006 in Zona "E - Agricola" art.18 Zona E : Aree destinate alle attività agricole delle NTA nelle quali si applica, come normativa di carattere generale, quella prevista dalla L.R. n. 38/99 e dalla successiva L.R. n. 8/2003. L'area inoltre ricade all'interno del PTPR Tav. B 30\_388 parte in area urbanizzata e parte in fascia di rispetto ai sensi dell'art. 35 dei beni ricognitivi delle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 co.1 lett. b) e art. 142 co.1 D.Lgsvo 42/2004.-

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'unità immobiliare è stata realizzata senza titolo edilizio e per l'effetto è stata presentata al Comune di Velletri istanza di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94 in data 25/02/1995 assunta al protocollo con il n°20911/41 dl 17/05/1995 Pratica Edilizia n.610/A L. 724/94.

Al momento dell'accesso eseguito non risulta ancora rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria per l'incompletezza della documentazione presentata fino al 19.01.2001. ovvero per la mancata richiesta ed ottenimento del prescritto parere sub-delegato del Vincolo della fascia di rispetto di fiumi e/o corsi d'acqua ai sensi della L. 431/85 e dell'indennità risarcitoria del danno ambientale, fatti salvi gli ulteriori aggiornamenti della documentazione in ossequio alle sopravvenute disposizione che il Comune di Velletri riterrà da richiedere.-

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il grafico allegato all'istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 724/94 presentata al Comune di Velletri P.E. 610/A, poichè come è stato possibile accertare dalla documentazione depositata nel fascicolo della pratica edilizia presentata, successivamente a questa, sono state eseguite opere di completamento funzionale intese alla distribuzione interna, agli impianti tecnologici ed a tutte le restanti opere di finitura. Infatti al momento dell'accesso l'unità immobiliare si presentava completamente ultimata e funzionale.-

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via della Neccia Est, 18, piano primo

Appartamento per civile abitazione in edificio plurifamiliare realizzato abusivamente in assenza di titolo edilizio per la quale è stata presentata istanza ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94. L'immobile risulta ubicato nella periferia Sud del territorio del Comune di Velletri. Non sono presenti servizi primari come parcheggi, scuole, centri commerciali etc.. Risulta costituito da un ingresso, angolo cottura pranzo soggiorno tre camere da letto due servizi igienici un ripostiglio un portico e balcone.-

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 45, Sub. 512, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 176.466,90

Per la stima degli immobili si è fatto riferimento ai dati rilevati dal mercato immobiliare locale con il rilevamento dei prezzi di vendita e/o di annunci delle Agenzie Immobiliari di zona nonché dai valori dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - per il primo semestre 2025- relative ad abitazioni in ville e/o villini Per la determinazione del più probabile valore attuale delle unità immobiliari si è ritenuto di adottare due procedure:

1. Metodo della valutazione diretta in base al valore di mercato al metro quadrato;

2. Metodo analitico. -

Il primo permette di arrivare al valore dell'immobile, attraverso il diretto rilevamento dei valori di mercato, che in conformità a dati ed elementi di comparazione desunti nella medesima zona per immobili simili la cui compravendita e/o valutazione è avvenuta negli ultimi periodi, permettono di stimare il valore al metro quadrato del cespite. -

Il secondo metodo permette di ricavare il valore degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo.

Il valore medio ricavato con i due metodi ci permetterà di individuare il più probabile valore di mercato. -

Metodo della Valutazione diretta in base al valore di mercato al metro quadrato.

Secondo quanto riportato precedentemente il CTU sulla scorta delle informazioni e della documentazione acquisita ha determinato un valore medio per l'immobile in esame in € 1.000,00 €/mq.-

I prezzi minimi di vendita si ottengono moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive lorde degli immobili (Sc),

quindi:

Valore determinato: Abitazione:

€ 1.000,00 x 188,66 mq. (S.l.) = 188.660,00;

Metodo analitico

Considerando una media lorda di € 7.923,72 (3.50€/mq per mese x sup. mq. 188.66) ricavata dall'affitto dell'abitazione e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), pari al 15% stimate in € 1.188,56 si ottiene una rendita netta di circa € 6.735,16.-

Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 4,41% porta il valore dell'immobile pignorato ad € 164.272,24.-

Valore di mercato lotto Unico

Il più probabile valore di mercato, dato dalla media dei due valori, sarà:  $(188.660,00+164.272,24)/2 = €.$   
 €.176.466,12 pari ad €. 935,37/ mq..

A detto importo dovrà essere detratto l'importo necessario per la regolarizzazione edilizia con l'ausilio di professionista iscritto agli ordini professionali, consistente nel perfezionamento ed ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria in forza dell'istanza di sanatoria presentata che sono stati determinati nell'importo forfettario di €.18.000,00.-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Velletri (RM) - Via della Neccia Est, 18, piano primo	188,66 mq	93.537,00 €/mq	€ 176.466,90	100,00%	€ 176.466,90
				Valore di stima:	€ 176.466,90

Valore di stima: €.176.466,90

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	18.000,00	€
arrotondamenti	66,00	€

**Valore finale di stima: €.158.400,00**

Per la stima degli immobili si è fatto riferimento ai dati rilevati dal mercato immobiliare locale con il rilevamento dei prezzi di vendita e/o di annunci delle Agenzie Immobiliari di zona nonché dai valori dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - per il primo semestre 2025- relative ad abitazioni in ville e/o villini  
 Per la determinazione del più probabile valore attuale delle unità immobiliari si è ritenuto di adottare due procedure:

1. Metodo della valutazione diretta in base al valore di mercato al metro quadrato;
2. Metodo analitico. -

Il primo permette di arrivare al valore dell'immobile, attraverso il diretto rilevamento dei valori di mercato, che in conformità a dati ed elementi di comparazione desunti nella medesima zona per immobili simili la cui compravendita e/o valutazione è avvenuta negli ultimi periodi, permettono di stimare il valore al metro quadrato del cespite. -

Il secondo metodo permette di ricavare il valore degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo. Il valore medio ricavato con i due metodi ci permetterà di individuare il più probabile valore di mercato. -

Il più probabile valore di mercato, dato dalla media dei due valori, sarà:  $(188.660,00+164.272,24)/2 = €.$   
 €.176.466,12 pari ad €. 935,37/ mq..

A detto importo dovrà essere detratto l'importo necessario per la regolarizzazione edilizia con l'ausilio di professionista iscritto agli ordini professionali, consistente nel perfezionamento ed ottenimento del Permesso di

Costruire in Sanatoria in forza dell'istanza di sanatoria presentata che sono stati determinati nell'importo forfettario di €18.000,00.-

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

Velletri, li 26/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Maria Cristina Verri

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - estratto di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - visure catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - planimetrie catastali ed elaborati planimetrici
- ✓ N° 5 Altri allegati - grafico rilievo stato attuale
- ✓ N° 6 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - comparabili di mercato e valori OMI
- ✓ N° 8 Altri allegati - accesso atti Comune di Velletri
- ✓ N° 9 Altri allegati - documentazione rilasciata Comune di Velletri
- ✓ N° 10 Altri allegati - ultimo titolo edilizio richiesto
- ✓ N° 11 Altri allegati - grafico allegato all'ultimo titolo richiesto
- ✓ N° 12 Altri allegati - relazione CTU versione privacy

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via della Neccia Est, 18, piano primo

Appartamento per civile abitazione in edificio plurifamiliare realizzato abusivamente in assenza di titolo edilizio per la quale è stata presentata istanza ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94. L'immobile risulta ubicato nella periferia Sud del territorio del Comune di Velletri. Non sono presenti servizi primari come parcheggi, scuole, centri commerciali etc.. Risulta costituito da un ingresso, angolo cottura pranzo soggiorno tre camere da letto due servizi igienici un ripostiglio un portico e balcone.-

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 45, Sub. 512, Categoria A7 classe 3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area di sedime del fabbricato ricade secondo le previsioni contenute nella vigente Variante Generale al PRG del Comune di Velletri approvato con D.G.R. 66/2006 in Zona "E - Agricola" art.18 Zona E : Aree destinate alle attività agricole delle NTA nelle quali si applica, come normativa di carattere generale, quella prevista dalla L.R. n. 38/99 e dalla successiva L.R. n. 8/2003. L'area inoltre ricade all'interno del PTPR Tav. B 30\_388 parte in area urbanizzata e parte in fascia di rispetto ai sensi dell'art. 35 dei beni ricognitivi delle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 co.1 lett. b) e art. 142 co.1 D.Lgsvo 42/2004.

**Prezzo base d'asta: €.158.400,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: €.158.400,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - Via della Neccia Est, 18, piano primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 45, Sub. 512, Categoria A7 cl. 3	<b>Superficie</b>	188,66 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento dell'accesso eseguito per quello che è stato possibile ispezionare lo stato conservativo dell'immobile è risultato sufficiente.-		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione in edificio plurifamiliare realizzato abusivamente in assenza di titolo edilizio per la quale è stata presentata istanza ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94. L'immobile risulta ubicato nella periferia Sud del territorio del Comune di Velletri. Non sono presenti servizi primari come parcheggi, scuole, centri commerciali etc.. Risulta costituito da un ingresso, angolo cottura pranzo soggiorno tre camere da letto due servizi igienici un ripostiglio un portico e balcone.-		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Velletri il 27/10/2015  
Reg. gen. 4622 - Reg. part. 689  
Quota: 1/1  
Importo: € 66.000,00  
A favore di Unicredit SpA  
Contr. [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 44.000,00

### **Trascrizioni**

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Velletri il 16/12/2024  
Reg. gen. 6892 - Reg. part. 5140  
Quota: 1/1  
A favore di OLYMPIA SPV srl  
Contr. [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura