
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Casadonte Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 60/2025 del R.G.E.
promossa da

.....
.....

contro

.....
.....

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Accesso	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 60/2025 del R.G.E.....	11
Lotto Unico	11

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Casadonte Michele, con studio in Corso Della Repubblica, 12 - 00049 - Velletri (RM), email michelecasadonte@alice.it, PEC michele.casadonte@geopec.it, cell. 339.3459573, con provvedimento del 09.05.2025 è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12.05.2025 ha accettato l'incarico e ha prestato giuramento di rito.

PREMESSA

Nel pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Velletri il 12.02.2025 reg. gen. 640 – reg. part. 441, il bene è così individuato: unità immobiliare in Comune di Velletri (RM), Piazza Cesare Battisti n. 2 (attuale n. 15) e precisamente: appartamento di abitazione al secondo piano, di catastali vani 2,5, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri, al foglio MU, particella 152, sub 508, cat. A/4, Cl. 4, vani 2,5, R.C.E. 142,03, Piazza Cesare Battisti n. 2, piano 2; confinante con vano scala. Distacco verso Piazza Cesare Battisti, distacco verso Vicolo Viola, salvo altri

ACCESSO

Lo scrivente, dopo aver esperito gli opportuni accertamenti catastali , in data 26.08.2025 , congiuntamente all'avv., delegato del custode avv. Carlotta Scotti , ha effettuato accesso all'appartamento interessato dalla procedura ed ha provveduto alle operazioni di accertamento e rilevamento dell'immobile. Il tutto come da verbale di accesso e immissione in possesso.

DESCRIZIONE

Appartamento sito Comune di Velletri, Piazza Cesare Battisti n. 15 (catastale n. 2), piano secondo, int. 10, composto da: ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, letto e bagno. Sup. coperta circa mq 41,00 – sup. utile circa mq 32,50 - Cofinanti: app. int. 11, cortile condominiale, ballatoio e corridoio di accesso dal vano scala, salvo altri.

Riportato nel N.C.E.U. di Roma, Comune censuario Velletri, foglio MU, particella 152 sub 508, cat. A/4, Cl. 4, vani 2,5, sup. catastale mq 36, rendita mq 142,03. –

Immobile ubicato nel Centro Storico

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Appartamento sito Comune di Velletri, Piazza Cesare Battisti n. 15 (catastale n. 2), piano secondo, int. 10, composto da: ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, letto e bagno. Sup. coperta circa mq 41,00 – sup. utile circa mq 32,50 - Cofinanti: app. int. 11, cortile condominiale, ballatoio e corridoio di accesso dal vano scala, salvo altri.

Riportato nel N.C.E.U. di Roma, Comune censuario Velletri, foglio MU, particella 152 sub 508, cat. A/4, Cl. 4, vani 2,5, sup. catastale mq 36, rendita mq 142,03. –
Immobile ubicato nel Centro Storico

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art. 567 è costituita da relazione notarile, notaio in, del 10.03.2025.
La relazione di verifica effettuata dal delegato avv. del 08.06.2025

TITOLARITÀ

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

-(Proprietà 1/2)
Codice fiscale
-(Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

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

-(Proprietà 1/2)
Codice fiscale
- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

CONFINI

l'appartamento confina con: abitazione int. 11, cortile condominiale, ballatoio e corridoio di accesso dal vano scala, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,50 mq	41,00 mq	1,00	41,00 mq	3,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				41,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria catastale corrisponde quella ventennale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	152			A4	4	2,5	36,00 mq	142,03 €	2	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale presenta delle difformità di rappresentazione grafica e di destinazione degli ambienti interni (la camera da letto è indicata come cucina)

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo: mediocre

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono tutte quelle di carattere condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati accertati, servitù, censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è porzione di edificio realizzato con strutture verticali portanti in muratura, solai piani in putrelle di ferro e tavelloni, copertura a tetto con struttura in legno e manto di tegole.

L'appartamento presenta le seguenti rifiniture: intonaci interni di tipo civile tinteggiati, pavimenti soggiorno-pranzo e letto rivestiti con laminato tipo parquet, pavimento e rivestimento bagno in piastrelle di gres, porte interne tamburate in legno, infissi finestre in profilati di alluminio verniciato e muniti di vetro camera, infissi esterni con persiane in legno, impianto di distribuzione idrica, impianto elettrico e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, bagno corredato di sanitari. L'impianto idrico è alimentato da condotta comunale ma è privo di utenza e di contatore di allaccio. L'impianto di riscaldamento è privo di libretto caldaia e di certificazioni.

Le utenze gas ed elettriche sono interrotte. (vedi allegati attestazioni di distacco)

Stato di manutenzione: mediocre

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/1999 al 28/07/2008		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/08/2008		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 10/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Velletri il 08/03/2010

Reg. gen. - Reg. part.

Importo: € 210.000,00

A favore di

Contro

Capitale: € 105.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Velletri il 12/02/2025

Reg. gen. - Reg. part.

A favore di

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade nel Centro Storico

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'abitazione è porzione di fabbricato ricadente nel Centro Storico, parzialmente demolito dagli eventi bellici e ricostruito dopo il 1945. –

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio tecnico comunale sono risultate presenti le seguenti pratiche:

- pratica intestata a, licenza edilizia n. 153 del 01.07.1947 relativa alla ricostruzione del piano terra e primo della porzione di fabbricato in Piazza S. Chiara n. 1 (attuale Piazza C. Battisti n° 15). Nel grafico allegato non è compresa la zona ove trova ubicazione l'appartamento oggetto di stima, ma la stessa è indicata facente parte di una finitima porzione di edificio parzialmente distrutto. E' presente, altresì, una ulteriore pratica : licenza edilizia n. 801 del 18.07.1951, relativa alla ricostruzione del piano terzo dell'edificio.

- Pratica edilizia intestata a Condominio- CILAS prot. 66116 del 24.10.2024 - relativa ad opere di miglioramento sismico. Nel grafico allegato è riportata la porzione di edificio comprendente l'immobile interessato dalla procedura.

Non esiste in atti del Comune documentazione relativa allo stato attuale di consistenza e di distribuzione interna dell'abitazione.

In atti del NCEU è presente una planimetria catastale del 1940, accertata nel 1943, dalla quale risulta la preesistenza della porzione di edificio ove trova ubicazione l'unità immobiliare degli esecutati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'appartamento è parte del Condominio Piazza C. Battisti 15 con le seguenti quote millesimali:

Tab. A - Proprietà – mill.mi 30,833 - Tab. B -Scale mill.mi 31.721.

Come da allegata comunicazione dall'Amministrazione del Condominio, l'unità immobiliare di proprietà degli esecutati ha pendenze condominiali di euro 3.261,04 per mancato pagamento rate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

- STIMA / FORMAZIONE LOTTI

STIMA La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri: • a. con metodo analitico mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali. Tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche ed ubicative degli immobili, considerando l'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione. • b. con metodo sintetico in base alle quotazioni di mercato di immobili simili o assimilabili in zona, rilevati dalle primarie agenzie immobiliari, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. I criteri di stima adottati hanno come finalità la ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto, il tutto in stretta connessione con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua localizzazione e del grado di commercializzazione. Ai fini del calcolo della superficie commerciale, in sintonia con le norme innanzi descritte, si terrà conto dell'intera superficie lorda.

In relazione alla tipologia costruttiva degli immobili, la stima viene effettuata a valore di mercato delle unità immobiliari, con applicazione delle seguenti quotazioni unitarie: Locazione euro 7,50/mq - Vendita euro 1.350,00 /mq - .

DETERMINAZIONE DEL VALORE LOTTO UNICO

1° METODO

Affitto mese = mq 41,00 x 7,50 = € 307,50 in c.t. € 300,00 x 12 = Affitto annuo = 3.600,00 =

€ 3.600,00 - Spese annue presunte 30% Saggio di capitalizzazione del reddito lordo per immobili residenziali 4,00 %

Determinazione valore: Reddito lordo = 3.600,00 - spese annue 30 % = 1.080,00

Reddito netto 3.600,00 - 1.080,00 = 2.520,00

Valore = € 2.520,00 : 0,04 = € 63.000,00

2° METODO

Superficie totale lorda vendibile = mq. 41,00 - Valore al mq = €/mq 1.350,00

VALORE = 41,00 x €/mq 1.350,00 = € 55.350,00

Dalla media dei valori calcolati con i due metodi di stima, si determina il seguente valore dell'immobile:

€ (63.000,00 + 55.350,00) : 2 = € 59.175,00

Detrazioni: Per inapplicabilità della garanzia per vizi, per mancanza delle dichiarazioni di conformità degli impianti, per pendenze condominiali - 15% del valore di stima = 8.876,25

VALORE FINALE e prezzo a basa d'ASTA

€ 59.175,00 - 8.876,25 = € 50.298,75 € -

In cifra tonda euro 50.000,00 (cinquantamila/00) -

^^^^^^

FORMAZIONE LOTTO UNICO

Appartamento sito Comune di Velletri, Piazza Cesare Battisti n. 15 (catastale n. 2), piano secondo, int. 10, composto da: ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, letto e bagno. Sup. coperta circa mq 41,00 - sup. utile circa mq 32,50 - Cofinanti: app. int. 11, cortile condominiale, ballatoio e corridoio di accesso dal vano scala, salvo altri. Riportato nel NCEU di Roma, Comune censuario Velletri - foglio MU, particella 152 sub 508, cat. A/4, Cl. 4, vani 2,5, sup. catastale mq 36, rendita mq 142,03. -

VALORE STIMATO E PREZZO A BASE D'ASTA: euro 50.000,00 (cinquantamila/00) -

^^^^^^

Trattasi di vendita in asta giudiziaria. Vendita effettuata a corpo e non a misura. Pertanto, l'acquirente, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

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 17/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Michele Casadonte

ALLEGATI:

01 - VERBALE DI ACCESSO CONGIUNTO

02 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE

03 - PLANIMETRIA STATO ATTUALE

04 - PENDENZE CONDOMINIALI E CESSAZIONE UTENZE

05 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Appartamento sito Comune di Velletri, Piazza Cesare Battisti n. 15 (catastale n. 2), piano secondo, int. 10, composto da: ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, letto e bagno. Sup. coperta circa mq 41,00 – sup. utile circa mq 32,50 - Cofinanti: app. int. 11, cortile condominiale, ballatoio e corridoio di accesso dal vano scala, salvo altri. Riportato nel NCEU di Roma, Comune censuario Velletri - foglio MU, particella 152 sub 508, cat. A/4, Cl. 4, vani 2,5, sup. catastale mq 36, rendita mq 142,03. – Stato conservativo: mediocre – Stato di occupazione: libero.

VALORE STIMATO E PREZZO A BASE D'ASTA: euro 50.000,00 (cinquantamila/00) –

^^^^^^

Trattasi di vendita in asta giudiziaria. Vendita effettuata a corpo e non a misura. Pertanto, l'acquirente, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 60/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Piazza Cesare Battisti 15 (catastale 2)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 152 sub 508 -Cat. A/4, Cl. 4, vani 2,5 ,	Superficie	41,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo mediocre		
Descrizione:	Appartamento sito Comune di Velletri, Piazza Cesare Battisti n. 15 (catastale n. 2), piano secondo, int. 10, composto da: ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, letto e bagno. Sup. coperta circa mq 41,00 – sup. utile circa mq 32,50 - Cofinanti: app. int. 11, cortile condominiale, ballatoio e corridoio di accesso dal vano scala, salvo altri. Riportato nel NCEU di Roma, Comune censuario Velletri - foglio MU, particella 152 sub 508, cat. A/4, Cl. 4, vani 2,5, sup. catastale mq 36, rendita € 142,03. – VALORE STIMATO E PREZZO A BASE D’ASTA: euro 50.000,00 (cinquantamila/00) – Trattasi di vendita in asta giudiziaria. Vendita effettuata a corpo e non a misura. Pertanto, l’acquirente, come nella vendita “a rischio e pericolo del compratore” ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		