

**Geom. Maurizio MORONI**  
Corso Don Minzoni n. 16  
00045 Genzano di Roma  
Tel. 069991014-03358357119

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**R.G. 5005/2010**

**Rinvio 04/07/2018**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI VELLETRI**  
**SEZIONE CIVILE**

**AGGIORNAMENTO STIMA DEGLI**  
**IMMOBILI INDICATI NEI LOTTI 3-4-5-6 DEL**  
**GIUDIZIO DI DIVISIONE**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it  
**Promossa da**

**Trevi Finance n. 3**

**contro**



**GIUDICE: DOTT. E. COLOGNESI**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**RG n. 5005/2010**

**Rinvio 04/07/2018**

**TRIBUNALE DI VELLETRI**

***Integrazione stima degli immobili lotti 3 - 4 - 5 - 6 consistenti in due locali e due appartamenti ubicati in Velletri Via XXIV Maggio inseriti nella consulenza d'Ufficio del Giudizio di DIVISIONE promossa da Trevi Finance n. 3***

**contro**

***Giudice Dott. E. COLOGNESI***

**Premessa**

A seguito di Ordinanza del Giudice ***Dott. E. COLOGNESI del 09/05/2018***, il sottoscritto **Geom. Maurizio MORONI**, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, è stato incaricato di eseguire la stima di aggiornamento degli immobili ubicati in Velletri alla Via XXIV maggio consistenti in due locali e due appartamenti, prestato giuramento, venne formulato il seguente quesito:

**“ Predisponga un'integrazione alla relazione tecnica inserita nel Giudizio di divisione consistente nella valutazione degli immobili costituiti da due appartamenti e due locali descritti nella C.T.U. di giudizio di divisione. Dica quanto altro utile per giustizia”.**

**Svolgimento delle operazioni di consulenza.**

Come trascritto nel verbale dell'udienza, a cui prestai giuramento di rito, diedi inizio alle operazioni e dopo aver eseguito un accurato studio dei fascicoli di causa inerenti le mie precedenti Consulenze Tecniche, e dell'istanza presentata dal Custode Giudiziario ho eseguito nuovo sopralluogo agli immobili descritti nei lotti 3-4-5-6 della C.T.U. per eseguire aggiornamento della valutazione di detti immobili e il loro stato descrivendo dettagliatamente la consistenza esistente..

**ACCERTAMENTO IMMOBILIARE**

Le unità immobiliari descritte nei lotti 3-4-5-6 risultano inseriti nel giudizio di divisione giudiziale e corrispondono esattamente a quelle della Consulenza Tecnica da me

redatta nell'esecuzione immobiliare 288/1995 e 610/1998 riunita in data 25/08/2008, risultando proprietari i Sig.ri



gli immobili descritti nei lotti corrispondono a:

- a) *Locale deposito sito nel Comune di Velletri Via XXIV Maggio n.33 Piano Terra locale deposito n. 1 della superficie di mq. 74,00 è censito all'Agenzia del Territorio (già Nuovo Catasto Urbano) al Foglio 51 particella 811 sub. 501 Cat. C/2 classe 6 consistenza mq. 65,00 R.D. € 120,85 confinante con Via XXIV Maggio, area cortilizia condominiale, vano scala, proprietà locale deposito n. 2 descritto nel punto seguente, detto locale risulta chiuso, non utilizzato ed in uno stato di abbandono totale;*
- c) *Locale deposito sito nel Comune di Velletri Via XXIV Maggio n. 35 Piano Terra locale deposito n. 2 della superficie di mq. 74,00 è censito all'Agenzia del Territorio (già Nuovo Catasto Urbano) al Foglio 51 particella 811 sub. 502 Cat. C/2 classe 6 consistenza mq. 65,00 R.D. € 120,85 confinante proprietà locale deposito n. 1 descritto nel punto precedente, vano scala, distacco Via Oreste Cardini, Via XXIV Maggio, salvo altri detto locale risulta inutilizzabile*
- d) *Appartamento sito nel Comune di Velletri Via XXIV Maggio n. 31 Piano Primo interno 1 composto da 3 camere e servizi risulta censito all'Agenzia del Territorio (già Nuovo Catasto Urbano) al Foglio 51 particella 811 sub. 2 Cat. A/2 classe 2 consistenza vani 4,5 R.D. € 348,61 confinante con Via XXIV Maggio, appartamento int. 2 proprietà descritta nel punto seguente, vano scala, salvo altri, questo appartamento risulta vuoto enon utilizzabile per la precaria manutenzione;*
- e) *Appartamento sito nel Comune di Velletri Via XXIV Maggio n. 31 Piano Primo interno 2 composto da 3 camere e servizi risulta censito all'Agenzia del Territorio (già Nuovo Catasto Urbano) al Foglio 51 particella 811 sub. 3 Cat. A/2 classe 2 consistenza vani 4,5 R.D. € 348,61 confinante con Via XXIV Maggio,*

*appartamento int. 1 proprietà descritta nel punto precedente, vano scala, distacco Via Oreste Cardini, salvo altri, detto appartamento risulta ad oggi utilizzato dal*

Lo scrivente eseguirà la valutazione attuale degli immobili lotti 3-4-5-6 considerando che il lotto 2 lo ha già valutato con la mia precedente relazione depositata in data 30/04/2018, i valori degli immobili che dovranno essere messi all'Asta. Si consideri che l'edificio risulta edificato con Licenza del 16/02/1953 e successiva variante del 21/02/1956 a nome di [REDACTED] sono trascorsi 62 anni dalla sua realizzazione e "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di Velletri, simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato. Il prezzo che lo scrivente ha preso in esame risulta € 1.450,00 al mq. ragguagliato per gli appartamenti ed € 1.450,00/2= € 725,00 per i locali, considerando che l'edificio trovasi nelle immediate vicinanze del centro paese (Vedere Allegato 'A'). Considerando che il fabbricato è stato costruito da oltre 50 anni, il coefficiente di degrado, come previsto dalla legge 392/78, risulta del 1% per i primi 15 anni e del 0,50 per cento per ulteriori 35 anni, pertanto la percentuale di degrado risulta essere, primi 15 anni 15% successivi anni, del 17,50% la percentuale totale risulta essere del 32,50% pertanto il prezzo risulta € 1.450,00 x 0,65% = € 942,50 al mq/ragguagliato per gli appartamenti ed € 725,00 x 0,65= € 471,25 mq/ragguagliato per i locali. Dal sottostante prospetto vengono riportati i nuovi valori delle unità immobiliari descritte ai lotti 3-4-5-6, che risultano essere:

**LOTTO TRE LOCALE VIA XXIV MAGGIO 33**

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 74,00	€ 471,25	€ 34.872,50	1	€ 35.000,00

**LOTTO QUATTRO LOCALE VIA XXIV MAGGIO 35**

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 74,00	€ 471,25	€ 34.872,50	1	€ 35.000,00

**LOTTO CINQUE APPARTAMENTO INT. 1 VIA XXIV MAGGIO 31**

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 74,00	€ 942,50	€ 69.745,00	1	€ 70.000,00

**LOTTO SEI APPARTAMENTO INT. 2 VIA XXIV MAGGIO 31**

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 74,00	€ 942,50	€ 69.745,00	1	€ 70.000,00

**VALUTAZIONE DI CUI AL GIUDIZIO NELLO STATO ATTUALE**

Il valore complessivo del complesso immobiliare, prendendo anche in esame la valutazione del terreno ubicato in località fornace risulta essere: € 34.500,00 + € 35.000,00 + € 35.000,00 + € 70.000,00 + € 70.000,00 = € 244.500,00 arrotondata ad **€ 245.000,00 (duecentoquarantacinquemila)**, la quota spettante a ciascun proprietario (1/4) risulta essere pari ad **€ 245.000,00/4 = € 61.250 (sessantunomila250/00)**.

Solo due unità immobiliari risultano occupate e queste sono::

- [REDACTED] Locale deposito sito nel Comune di Velletri Via XXIV Maggio n. 35 Piano Terra locale deposito n. 2 della superficie lorda di mq. 74,00 è censito all'Agenzia del Territorio (già Nuovo Catasto Urbano) al **Foglio 51 particella 811 sub. 502 Cat. C/2 classe 6 consistenza mq. 65,00**.
- [REDACTED] Appartamento sito nel Comune di Velletri Via XXIV Maggio n. 31 Piano Primo interno 2 composto da 3 camere e servizi risulta censito all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) al **Foglio 51 particella 811 sub. 3 Cat. A/2 classe 2 cons. vani 4,5**.

Lo scrivente ha redatto una sola ipotesi di divisione e risulta quella di assegnazione appartamento int. 2 a [REDACTED] con la seguente descrizione.

- **Appartamento sito nel Comune di Velletri Via XXIV Maggio n. 31 Piano Primo interno 2 composto da 3 camere e servizi risulta censito all'Agenzia del Territorio (già Nuovo Catasto Urbano) al Foglio 51 particella 811 sub. 3 Cat. A/2**

*classe 2 cons. vani 4,5 valore € 70.000,00 essendo la quota spettante pari ad € 61.250,00, l'assegnatario dovrà versare a congruaggio una somma di € 8.750,00 (ottomilasettecentocinquanta/00).*

Assegnazione del locale n. 2 a [REDACTED] con la seguente descrizione:

- *Locale deposito sito nel Comune di Velletri Via XXIV Maggio n. 35 Piano Terra locale deposito n. 2 della superficie lorda di mq. 74,00 è censito all'Agenzia del Territorio (già Nuovo Catasto Urbano) al Foglio 51 particella 811 sub. 502 Cat. C/2 classe 6 consistenza mq. 65,00 valore € 35.000,00 essendo la quota spettante pari ad € 61.250,00, l'assegnatario dovrà avere a congruaggio una somma di € 26.250,00 (ventiseimiladuecentocinquanta/00).*

### **CONCLUSIONI**

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la stima accordatami restando a disposizione ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto.

**Il valore complessivo degli immobili rimasti in quota ai Sig.ri [REDACTED] ammonta ad € 245.000,00 (duecentoquarantacinquemila/00), la quota spettante (1/4) risulta essere di € 61.250,00 (sessantaunomila250/00).**

Lasciando inalterata l'unità immobiliare che il comproprietario la utilizza il sottoscritto è giunto al seguente risultato:

- [REDACTED] Appartamento sito nel Comune di Velletri Via XXIV Maggio n. 31 P. 1° interno 2 censito all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) al *Foglio 51 particella 811 sub. 3 Cat. A/2 classe 2 cons. vani 4,5 versamento della somma di € 8.750,00 (ottomiladuecentocinquanta/00);*
- [REDACTED] locale deposito sito nel Comune di Velletri Via XXIV Maggio n. 35 Piano Terra locale deposito n. 2 della superficie lorda di mq. 74,00 è censito *all'Agenzia del Territorio (già Nuovo Catasto Urbano) al Foglio 51 particella 811 sub. 502 Cat. C/2 classe 6 consistenza mq. 65,00 dovrà avere un congruaggio di € 26.250,00 (ventiseimiladuecentocinquanta/00).*

**- SI ALLEGA IL PROSPETTO ASTA DI VENDITA DI TUTTI I LOTTI.**

Nella perizia inserita nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare, 610/1998, sono allegate le planimetrie ed i certificati catastali dei locali e degli appartamenti.

Tanto doveva il sottoscritto riferire all'incarico conferitogli, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento necessita.

Velletri 06.06.2018

IL C.T.U.

(Geom. Maurizio MORONI)



## **LOTTO DUE**

*Quota intera terreno agricolo sito nel Comune di Velletri in Località Aria*

*Fina della superficie di mq. 13.540 censito all'Agenzia del Territorio (già Nuovo Catasto Terreni) al Foglio 58 particelle 4 - 29 Qualità Pascolo Superficie ha 1 are 35 e centiare 40 R.D. € 6,29 e R.A. € 2,10 nell'insieme l'immobile confina con strada comunale Via della Cava, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] strada statale APPIA salvo altri.*

**PREZZO ASTA € 34.500,00 (trentaquattromila500/00)**

<i>Comune</i>	<i>VELLETRI (RM)</i>
<i>Via e numero civico</i>	<i>Località Aria Fina</i>
<i>Piano</i>	<i>-</i>
<i>Confini</i>	<i>Strada Comunale Via della Cava, proprietà [REDACTED]</i> <i>[REDACTED]</i>
<i>Foglio</i>	<i>58</i>
<i>Particella</i>	<i>4 - 29</i>
<i>Subalterno</i>	<i>- - - - -</i>
<i>Vani/mq.</i>	<i>13.540</i>
<i>Rendita Dominicale</i>	<i>€ 6,29</i>
<i>Rendita Agrario</i>	<i>€ 2,10</i>

## **LOTTO TRE**

*Quota intera locale deposito sito nel Comune di Velletri Via XXIV Maggio n.33*

*Piano Terra interno n. 1 della superficie di mq. 74,00 censito all'Agenzia del Territorio (già Nuovo Catasto Terreni) al Foglio 51 particella 811 sub. 501 Cat. C/2 classe 6 consistenza mq. 65,00 R.D. € 120,85 confinante con Via XXIV Maggio, area cortilizia condominiale, vano scala, proprietà locale deposito n. 2 descritto nel punto seguente salvo altri.*

**PREZZO ASTA € 35.000,00 (trentacinquemila/00)**

<i>Comune</i>	<i>VELLETRI (RM)</i>
<i>Via e numero civico</i>	<i>Via XXIV Maggio n. 33</i>
<i>Destinazione</i>	<i>Locale Deposito interno I</i>
<i>Piano</i>	<i>Terra</i>
<i>Confini</i>	<i>Via XXIV Maggio, area cortilizia condominiale, vano scala, proprietà locale deposito n. 2 salvo altri</i>
<i>Foglio</i>	<i>51</i>
<i>Particella</i>	<i>811</i>
<i>Subalterno</i>	<i>501</i>
<i>Vani/mq.</i>	<i>65,00</i>
<i>Rendita</i>	<i>€ 120,85</i>

## **LOTTO CINQUE**

*Quota intera appartamento sito nel Comune di Velletri Via XXIV Maggio n. 31*

*Piano Primo interno 1 composto da 3 camere e servizi censito all'Agenzia del Territorio (già Nuovo Catasto Terreni) al Foglio 51 particella 811 sub. 2 Cat. A/2 classe 2 consistenza vani 4,5 R.D. € 348,61 confinante con Via XXIV Maggio, appartamento int. 2 proprietà descritta nel punto seguente, vano scala, salvo altri.*

**PREZZO ASTA € 70.000,00 (settantamila/00)**

<i>Comune</i>	<i>VELLETRI (RM)</i>
<i>Via e numero civico</i>	<i>Via XXIV Maggio n. 31</i>
<i>Destinazione</i>	<i>Appartamento interno 1</i>
<i>Piano</i>	<i>Primo</i>
<i>Confini</i>	<i>Via XXIV Maggio, appartamento int. 2, vano scala salvo altri.</i>
<i>Foglio</i>	<i>51</i>
<i>Particella</i>	<i>811</i>
<i>Subalterno</i>	<i>2</i>
<i>Vani/mq.</i>	<i>4,5</i>
<i>Rendita</i>	<i>€ 348,61</i>

# ***ALLEGATO 'A'***

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: VELLETRI

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1450	L	3,5	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1350	L	3	4,5	L
Box	NORMALE	600	900	L	2,5	3,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il [codice definitivo](#)



## LOTTO TRE

*Quota intera locale deposito sito nel Comune di Velletri Via XXIV Maggio n.33 Piano Terra locale deposito n. 1 della superficie di mq. 74,00 è censito all'Agenzia del Territorio (già Nuovo Catasto Terreni) al Foglio 51 particella 811 sub. 501 Cat. C/2 classe 6 consistenza mq. 65,00 R.D. € 120,85 confinante con Via XXIV Maggio, area cortilizia condominiale, vano scala, proprietà locale deposito n. 2 descritto nel punto seguente salvo altri;*

*€ 35.000,00 (trentacinquemila/00/00).*

<i>Comune</i>	<i>VELLETRI (RM)</i>
<i>Via e numero civico</i>	<i>Via XXIV Maggio n. 33</i>
<i>Destinazione</i>	<i>Locale Deposito interno 1</i>
<i>Piano</i>	<i>Terra</i>
<i>Confini</i>	<i>Via XXIV Maggio, area cortilizia condominiale, vano scala, proprietà locale deposito n. 2 salvo altri</i>
<i>Foglio</i>	<i>51</i>
<i>Particella</i>	<i>811</i>
<i>Subalterno</i>	<i>501</i>
<i>Vani/mq.</i>	<i>65,00</i>
<i>Rendita</i>	<i>€ 120,85</i>

## LOTTO QUATTRO

*Quota intera locale deposito sito nel Comune di Velletri Via XXIV Maggio n. 35 Piano Terra locale deposito n. 2 della superficie di mq. 74,00 è censito all'Agenzia del Territorio (già Nuovo Catasto Terreni) al Foglio 51 particella 811 sub. 502 Cat. C/2 classe 6 consistenza mq. 65,00 R.D. € 120,85 confinante proprietà locale deposito n. 1 descritto nel punto precedente, vano scala, distacco Via Oreste Cardini, Via XXIV Maggio, salvo altri;  
€ 35.000,00 (trentacinquemila/00).*

<i>Comune</i>	<i>VELLETRI (RM)</i>
<i>Via e numero civico</i>	<i>Via XXIV Maggio n. 35</i>
<i>Destinazione</i>	<i>Locale Deposito interno 2</i>
<i>Piano</i>	<i>Terra</i>
<i>Confini</i>	<i>Locale deposito 1, vano scala, distacco Via Oreste Cardini, Via XXIV Maggio salvo altri.</i>
<i>Foglio</i>	<i>51</i>
<i>Particella</i>	<i>811</i>
<i>Subalterno</i>	<i>502</i>
<i>Vani/mq.</i>	<i>65,00</i>
<i>Rendita</i>	<i>€ 120,85</i>

## LOTTO CINQUE

*Quota intera appartamento sito nel Comune di Velletri Via XXIV Maggio n. 31 Piano Primo interno 1 composto da 3 camere e servizi risulta censito all'Agenzia del Territorio (già Nuovo Catasto Terreni) al Foglio 51 particella 811 sub. 2 Cat. A/2 classe 2 consistenza vani 4,5 R.D. € 348,61 confinante con Via XXIV Maggio, appartamento int. 2 proprietà descritta nel punto seguente, vano scala, salvo altri;*

*€ 70.000,00 (settantamila/00/00).*

<i>Comune</i>	<i>VELLETRI (RM)</i>
<i>Via e numero civico</i>	<i>Via XXIV Maggio n. 31</i>
<i>Destinazione</i>	<i>Appartamento interno 1</i>
<i>Piano</i>	<i>Primo</i>
<i>Confini</i>	<i>Via XXIV Maggio, appartamento int. 2, vano scala salvo altri.</i>
<i>Foglio</i>	<i>51</i>
<i>Particella</i>	<i>811</i>
<i>Subalterno</i>	<i>2</i>
<i>Vani/mq.</i>	<i>4,5</i>
<i>Rendita</i>	<i>€ 348,61</i>

## LOTTO SEI

*Quota intera appartamento sito nel Comune di Velletri Via XXIV Maggio n. 31 Piano Primo interno 2 composto da 3 camere e servizi risulta censito all'Agenzia del Territorio (già Nuovo Catasto Terreni) al Foglio 51 particella 811 sub. 3 Cat. A/2 classe 2 consistenza vani 4,5 R.D. € 348,61 confinante con Via XXIV Maggio, appartamento int. 1 proprietà descritta nel punto precedente, vano scala, distacco Via Oreste Cardini, salvo altri.*

*€ 70.000,00 (settantamila/00).*

<i>Comune</i>	<i>VELLETRI (RM)</i>
<i>Via e numero civico</i>	<i>Via XXIV Maggio n. 31</i>
<i>Destinazione</i>	<i>Appartamento interno 2</i>
<i>Piano</i>	<i>Primo</i>
<i>Confini</i>	<i>Via XXIV Maggio, appartamento int. 1, vano scala, distacco Via Oreste Cardini salvo altri.</i>
<i>Foglio</i>	<i>51</i>
<i>Particella</i>	<i>811</i>
<i>Subalterno</i>	<i>3</i>
<i>Vani/mq.</i>	<i>4,5</i>
<i>Rendita</i>	<i>€ 348,61</i>