

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Flavoni Adriano, nell'Esecuzione Immobiliare n°1

4 del R.G.E.

contro

All'udienza del 14/05/2024, il sottoscritto Geom. Flavoni Adriano, con studio in Via Appia Sud, 95 - 00049 - Velletri (RM), email [adriano.flavoni@studiotecnicoflavoni.eu](mailto:adriano.flavoni@studiotecnicoflavoni.eu), PEC [adriano.flavoni@geopec.it](mailto:adriano.flavoni@geopec.it), Tel. 06 9635012, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Villino ubicato a Labico (RM) - LOCALITA' COLLE SPINA STRADA XXII , piano sottostrada e terra.

Villino di civile abitazione su due livelli piano sottostrada e terra, composto da: cucina, soggiorno, due camere da letto, 2 bagni, ripostiglio, disimpegno, 2 portici al piano terra; cantina e garage al piano sottostrada. Oltre sup. utile del giardino al netto delle tare e accessori del fabbricato di circa Mq. 500,00

Il tutto per una superficie netta calpestabile lorda ragguagliata (superficie convenzionale), riportata nella tabella che segue sotto la voce "CONSISTENZA".

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Villino ubicato a Labico (RM) - LOCALITA' COLLE SPINA STRADA XXII , piano sottostrada e terra.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

## CONFINI

Confina con le p.lle 464, 485, 906, Strada XXII di lottizzazione su due lati, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,00 mq	116,00 mq	1,00	116,00 mq	3,00 m	T
Portici	45,00	48,00	0,18	8,64 mq		T
Cantina	39,00 mq	56,00 mq	0,20	11,20 mq	3,00 m	S1
Garage	106,00 mq	124,00 mq	0,20	24,80 mq	3,00 m	S1
Portico	14,00	15,00	0,18	2,70 mq		S1
Giardino	500,00 mq	—	0,02	10,00 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>173,00 mq</b>		

## DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	193	1		A7	1	5,5 vani	139 mq	568,1 €	S1-T	2
	14	193	3		C6	1	100 mq	100 mq	180,76 €	S1	

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti dell'immobile oggetto di procedura sono costituite da telaio C.A.

Le rifiniture sono così costituite:

- finestre in alluminio
- Grade di sicurezza
- Porte tamburate
- Porta d'ingresso in legno
- Pavimenti in monocottura
- Rivestimenti in ceramica

-Sanitari bianchi e rubinetteria in acciaio cromato.

-Intonaco civile tinteggiato

-Piastre radianti in ghisa

Si rilevano infiltrazioni di acqua meteorica dal soffitto.

Si rileva altresì uno scollamento di una tramezzatura dal soffitto.

#### **Impianti:**

-idrico e fognario collegato all'impianto pubblico comunale.

-Elettrico sottotraccia sfilabile

-Riscaldamento autonomo (gas)

Il tutto evidenziato nel rilievo fotografico allegato.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile è occupato dalla Sig.ra

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'area su cui insiste l'immobile pignorato ricade in zona C/4 (espansione residenziale).

Si prevede nuova edificazione, demolizione, completamento e ricostruzione dell'edificazione esistente sui lotti fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità fondiario di 0,40 mc/mq.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile pignorato è stato realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio per esso è stata presentata domanda di condono in data 13/07/2002 , per la quale il Comune di Labico ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria n.180 pratica n.417.

Previo accesso agli atti si sono rilevati i seguenti documenti amministrativi:

-Concessione edilizia in sanatoria

-Certificato di idoneità statica

-Rilievo fotografico

-Progetto a sanatoria

-Perizia giurata

Si sono rilevate delle difformità di tramezzature interne le quali vanno regolarizzate con CILA in sanatoria o L.105/2024 (salva casa) e denuncia di variazione catastale (DOCFA) per esatta rappresentazione di spazi interni.

L'area su cui è ubicato il fabbricato ed in particolare l'immobile stesso non è soggetta a vincoli storici ed artistici o di particolare natura, ad eccezione dei vincoli di rispetto dei distacchi con le proprietà confinanti.

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il criterio di stima ritenuto idoneo adottare per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello per comparazione a beni simili posti in vendita, dai valori e consistenze note, confrontati altresì con i Borsini Immobiliari, tali da poterne ricavare dei prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile (intrinseche ed estrinseche), rispetto a quello preso in esame con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato delle rifiniture e conservazione ed applicati alle superfici di cui si dispone, originando quello che può intendersi la stima del più probabile valore di mercato, che tale immobile avrebbe attualmente in regime di libera contrattazione, ovvero l'appetibilità commerciale sul mercato immobiliare.

In base a tali considerazioni si è determinato un prezzo unitario per l'immobile in esame in €/Mq. ed applicato alle consistenze che seguono, si ottiene il più probabile valore di mercato. Tale valore così ottenuto viene confrontato e mediato con quello sulla base della capitalizzazione dei redditi, il tutto come riportato nel capitolo seguente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villino Labico (RM) - LOCALITA' COLLE SPINA STRADA XXII N.2, piano S1- T.	173,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 207.600,00	1/1	€ 207.600,00
Valore di stima:					€ 207.600,00

Tale valore ricavato sulla base dei parametri e riferimenti economici di cui al capitolo superiore, viene confrontato e mediato con quello ricavato dalla capitalizzazione dei redditi prodotto da un canone medio di affitto riscontrato sul mercato in € 900,00 mensili.

Tale canone moltiplicato per dodici mensilità somma un reddito annuo di (900,00x12)=€ 10.800,00 lordo, che ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali esprime un reddito netto di:

$€ 10.800,00 \times (-30\%) = € 7.560,00$

capitalizzato al tasso del 4,00% esprime un valore:

$a/r = € 7.560,00 / 4,00\% = 189.000,00$

Si ritiene che il valore dell'immobile si debba mediare tenendo conto dei due valore ricavati con i due metodi estimativi come segue:

$€ 207.600,00 + 189.000,00 / 2 = € 198.300,00$  arrotondato ad  $€ 198.000,00$  (diconsi euro centonovantottomila/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 ogni eventuale chiarimento.

Velletri, li 03/09/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Flavoni Adriano

ELENCO ALLEGATI:

- Visure catastali
- Estratto di mappa
- Planimetrie catastale
- Planimetrie stato dei luoghi
- Rilievo fotografico redatto dal CTU
- Atto di provenienza
- Concessione edilizia in sanatoria del 13/07/2002
- Certificato di idoneità statica
- Rilievo fotografico
- Progetto a sanatoria
- Perizia giurata
- Verbale di sopralluogo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®