
TRIBUNALE DI VELLETRI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Flavoni Flavio, nell'Esecuzione Immobiliare 367/2024 del R.G.E.

contro



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarietà	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	5
Normativa urbanistica	6
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	6
Stima / Formazione lotti	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 367/2024 del R.G.E.	10
Lotto Unico	10



All'udienza del 03/02/2025, il sottoscritto Geom. Flavoni Flavio, con studio in Viale G. Oberdan, 2 - 00049 - Velletri (RM), email flavio.flavoni@libero.it, PEC flavio.flavoni@geopec.it, Tel. 06 96 35 012, Fax 06 96 35 012, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Nettunense Cecchina n.28, edificio B, scala U, interno 8, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza, servito da scala e ascensore condominiali.

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 Albano Laziale (RM) - Via Nettunense Cecchina n.28, edificio B, scala U, interno 8, piano 1

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:

- #: `## (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'appartamento confina a nord con l'interno 7, ad est con vano scale condominiali a sud e ad ovest affaccia su aree esterne condominiali.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,79 mq	62,50 mq	1	62,50 mq	2,70 m	Primo
Terrazza/Portico	19,10 mq	20,65 mq	0,45	9,29 mq	2,70 m	Primo
Balconi	16,43 mq	16,43 mq	0,25	4,11 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				75,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,90 mq		

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
	27	1746	8		A2	03	3,5	73 mq	451,9 €	Primo	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste la corrispondenza catastale.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile fa parte di un fabbricato di maggior consistenza a destinazione residenziale realizzato con struttura in c.a. su fondazioni in cls armato, l'esposizione principale dell'immobile è a sud-ovest, altezza interna utile pari a m.2,70; strutture verticali di tamponatura in muratura di laterizio del tipo a "cassetta" (con intercapedine); solaio in latero cemento; pareti esterne intonacate parte tinteggiate e parte con rivestimento in laterizio; pavimentazione interna in gress porcellanato; rivestimenti bagno e cucina ingresso; impianto elettrico sottotraccia a norma di legge; presenza di impianto termoidraulico a norma di legge alimentato da caldaia ubicata esternamente sul terrazzo e terminali in alluminio; infissi in legno vetro camera dotati di avvolgibili e inferriate in ferro; portoncino d'ingresso blindato; pareti interne intonacate e tinteggiate; allaccio fognario alla condotta pubblica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 19/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 08/10/2024

Reg. gen. 53541 - Reg. part. 39264

Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade su area destinata dal PRG a zona C sottozona C2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

Immobile realizzato con permesso di costruire rilasciato dal Comune di Albano Laziale in data 11/10/2010 n.83/05-C pratica edilizia n.83/05.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato al permesso di costruire. Durante l'accesso agli atti è stato reperito un certificato APE del 30/06/2014 redatto per la richiesta di Agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali



Spese condominiali € .70/mese

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Nettunense Cecchina n.28, edificio B, scala U, interno 8, piano 1

Appartamento posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza, servito da scala e ascensore condominiali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1746, Sub. 8, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 148.000,00

Il criterio di stima ritenuto idoneo adottare per la valutazione dell'immobile è quello per comparazione a beni simili posti in vendita, dai valori e consistenze note, confrontati altresì con i Borsini Immobiliari e dall'Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P., 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 applicare alle superfici commerciali di cui si dispone, originando quello che può intendersi il 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 € .2000,00/Mq. ed applicato alle consistenze che seguono, si ottiene il più probabile valore di mercato ricavato. $Mq.75,90 \times € .2000,00 = € .151.800,00$.

Il valore ricavato sulla base dei parametri e riferimenti economici di cui al capitolo superiore, viene confrontato con quello della capitalizzazione dei redditi prodotto da un canone medio di affitto riscontrato sul mercato in €600,00 mensili. Tale canone moltiplicato per dodici mensilità somma un reddito annuo di $(600,00 \times 12) = € 7200,00$ lordo, che ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali esprime un reddito netto di: $€ .7200,00 \times (-30\%) = € .5040,00$, capitalizzato al tasso del 3,50% esprime un valore: $a/r = € 5040,00 / 3,50\% = € .144.000,00$.

Si ritiene opportuno che il valore dell'immobile si debba mediare tenendo conto dei due valore ricavati con i due metodi estimativi come segue: $€ .151.800,00 + 144.000,00 / 2 =$ ad € .147.900,00 arrotondato per eccesso ad € .148.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Albano Laziale (RM) - Via Nettunense Cecchina n.28, edificio B, scala U, interno 8, piano 1	75,90 mq	2.000,00 €/mq	€ 151.800,00	100,00%	€ 148.000,00
				Valore di stima:	€ 148.000,00

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 20/05/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

1. Tavola del progetto - Estratto del grafico allegato al P-d-C. n.83-05-C
2. Concessione edilizia - P.d.C. n.83-05-C
3. Altri allegati - Inizio Lavori
4. Altri allegati - Fine Lavori
5. Altri allegati - Certificato di collaudo fine lavori
6. Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità
7. Altri allegati - Certificato imbocco in fogna
8. Altri allegati - Attestato prestazione energetica per Abibilità
9. Altri allegati - Certificazione impianto elettrico
10. Altri allegati - Certificazione impianto Termoidraulico
11. Estratti di mappa
12. Planimetrie catastali
13. Visure e schede catastali (Aggiornamento al 19/05/2025)
14. Altri allegati - Planimetria di rilievo
15. Foto - Rilievo fotografico
16. Atto di provenienza - Titolo di proprietà
17. Altri allegati - Elenco formalità (Aggiornamento al 19/05/2025)
18. Google maps - Vista aerea

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Nettunense Cecchina n.28, edificio B, scala U, interno 8, piano 1
Appartamento posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza, servito da scala e ascensore condominiali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1746, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade su area destinata dal PRG a zona C sottozona C2.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 367/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Albano Laziale (RM) - Via Nettunense Cecchina n.28, edificio B, scala U, interno 8, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1746, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	75,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza, servito da scala e ascensore condominiali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore.		





Da: "flavio.flavoni@geopec.it" <flavio.flavoni@geopec.it>
Inviato: mercoledì 9 luglio 2025 19:29
A: "GIORGIO CAPORRO" <giorgio.caporro@oav.legalmail.it>
Oggetto: Tribunale di Velletri Esec.Imm. RGE 367/2024



Buonasera,
in riferimento all'oggetto, il sottoscritto CTU Geom. Flavio Flavoni, vi
significa quanto segue:
nella relazione di stima dell'immobile deposita dal sottoscritto presso la
cancelleria sezione esecuzioni immobiliari,
per puro errore materiale è stato indicato il civico n.28 anzichè il n.326;
pertanto l'indirizzo corretto dell'immobile oggetto di esec.imm. è Via
Nettunense Cecchina n.326 -Albano Laziale.
Cordiali saluti
Geom.Flavio Flavoni

