

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Flavoni Adriano, nell'Esecuzione Immobiliare n° 270/2024 del R.G.E. promossa da:

contro  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 29/07/2024, 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 01/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Olanda n°13, piano 3 interno 13.

## DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione posto al piano terzo, composto da: cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi.

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

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Olanda n°13, piano 3 interno 13.

## 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 oggetto dell'esecuzione, appartiene per la quota di 1/2 ciascuno ai seguenti esecutati:

## CONFINI

Confina con le particelle 938, 939, distacco su Via Olanda, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,00	74,00	1,00	74,00	2,90 m	3
Balconi	10,00 mq	11,00 mq	0,30	3,30 mq		3
Totale superficie convenzionale:				77,00 mq		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	546	15		A3	3	4,5 vani	73 mq	453,19 €	3	

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti dell'immobile oggetto di procedura sono costituite da intelaiatura in cemento armato.

Le rifiniture sono così costituite:

- finestre in alluminio con doppio vetro
- Avvolgibili in P.V.C.
- Porte interne tamburate
- Porta d'ingresso con chiusura di sicurezza su telaio metallico e specchiatura in legno
- Pavimenti in monocottura
- Rivestimenti in piastrelle ceramiche
- Sanitari bianchi e rubinetteria in acciaio cromato.
- Intonaco civile tinteggiato

**Impianti:**

-idrico e fognario collegato all'impianto pubblico comunale.

-Elettrico sottotraccia sfilabile

-Riscaldamento autonomo (gas metano)

Il tutto evidenziato nel rilievo fotografico allegato.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è occupato dalla

**NORMATIVA URBANISTICA**

Nella vigente variante generale di P.R.G. l'intero immobile pignorato ricade in zona B di completamento.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile pignorato è stato realizzato con Licenza Edilizia n.2029 rilasciata dal Comune di Pomezia l'08/02/1962 e successivi lavori interni per variazione degli spazi giusta D.I.A. prot.n.7455 del 13/02/2003.

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

-Certificato di collaudo

-Abitabilità

-Progetti

**VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI**

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 condominiali riguardanti le parti comuni.

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il criterio di stima ritenuto idoneo adottare per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello per comparazione a beni similari 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 quelli presi in esame con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato delle rifiniture, conservazione ed applicare alle superfici 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 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 ricavato. 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 - Appartamento in Pomezia (RM) - Via Olanda n°13, piano 3° interno 13	77,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 154.000,00	1/1	€ 154.000,00
				Valore di stima:	€ 154.000,00

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 € 800,00 mensili.

Tale canone moltiplicato per dodici mensilità somma un reddito annuo di  $(800,00 \times 12) = € 9.600,00$  lordo, che ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali esprime un reddito netto di:

$$€ 9.600,00 \times (-30\%) = € 6.720,00$$

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

$$a/r = € 6.720,00 / 4,00\% = 168.000,00$$

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

$$€ 154.000,00 + 168.000,00 / 2 = € 161.000,00 \text{ (diconsi euro centosessantunomila/00).}$$

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

Velletri, li 15/10/2024

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

**ASTE GIUDIZIARIE**  
ELENCO ALLEGATI:

- Visura catastale
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Planimetria progetto iniziale e planimetria stato attuale
- Rilievo fotografico
- Atto di provenienza
- Licenza edilizia n.2029 dell'08/02/1962
- DIA Prot.n.7455 del 13/02/2003
- Certificato di collaudo
- Abitabilità
- Progetti
- Verbale di sopralluogo

