

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Haboba Ruiz Jose David, nell'Esecuzione Immobiliare 298/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica .....	7
Regolarità edilizia .....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 298/2024 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



## INCARICO

---

All'udienza del 14/08/2024, il sottoscritto Arch. Haboba Ruiz Jose David, con studio in Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa, 26 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email davidhaboba@hotmail.com, PEC 18584@pec.fiaip.it, Tel. 06 9330202, Fax 06 90280836, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/09/2024 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 Lavinio 54, scala A, interno 1a, piano PT

## DESCRIZIONE

---

Si tratta di un appartamento posto al piano terra di mq 91 commerciali con giardino esclusivo di mq 27 circa facente parte di una palazzina composta da tre piani fuoriterza e piano interrato.

L'appartamento ha ingresso mediante l'androne della palazzina dalla quale si accede direttamente dalla strada, Via Lavinio civico 54. Si tratta di una strada senza uscita distante 500 mt circa da Via Nettunense in località Cecchina, Comune di Albano Laziale.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, disimpegno, due bagni e giardino.

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 Lavinio 54, scala A, interno 1a, piano PT

## 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 ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'appartamento confina con rampa di accesso al piano interrato, androne della palazzina e strada.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	2,70 m	terra
Giardino	28,00 mq	29,00 mq	0,30	8,70 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>90,70 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/07/2002 al 11/01/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 993, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 284,05 Piano terra Graffato 41
Dal 11/01/2006 al 10/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 993, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 284,05 Piano terra



		Graffato 41
Dal 10/02/2022 al 09/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 993, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 284,05 Piano terra Graffato 41

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	993	4		A4	2	5,5 vani	86 mq	284,05 €	terra	sub 41

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esiste corrispondenza catastale ad eccezione della difformità riscontrata in quanto la stanza destinata a cucina, sia dal permesso a costruire che dalla planimetria catastale è utilizzata come camera da letto. Nel soggiorno è stato ricavato un angolo cottura a vista.

L'aggiudicatario dovrà regolarizzare urbanisticamente l'immobile ed aggiornare la planimetria catastale oppure adibire la camera da letto in questione come cucina, eliminando di conseguenza l'angolo cottura attualmente presente nel soggiorno.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo della palazzina dove è situato l'immobile in oggetto così come l'appartamento sono in buone condizioni anche se non è stato ristrutturato.

## PARTI COMUNI

L'appartamento ha accesso dall'androne della palazzina.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Ci sono soltanto eventuali servitù attive e passive come dichiarate nell'atto di provenienza.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di una palazzina in cemento armato. Solai in laterocemento e tramezzi e tamponatura in materiale laterizio.

Appartamento con doppio orientamento: sud - ovest.

Altezza utile interna di 2,70 mt.

Pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna in ceramica 33 x 33. Pavimentazione del giardino in ceramica ed in materiale cementizio. Infissi esterni in legno con doppio vetro, grate in finestre e persiane di oscuramento in legno. Porte interne in legno e portoncino blindato d'ingresso.

Impianto elettrico sottotraccia a 220V. Impianto idrico e termico sottotraccia. Termosifoni in alluminio. Caldaia a gas metano. Termoautonomo.

Terrazzo - Giardino sul piano della casa con tende da sole.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato dalla debitrice e suoi conviventi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/2002 al 09/10/2024	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Flavia Colangelo	10/02/2022	30574	14762
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	15/02/2022	5337	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/2006 al	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			



10/02/2022		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	11/01/2006	51501	
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma2	30/01/2006	1525	
	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**  
Trascritto a Roma2 il 29/07/2024  
Reg. gen. 43057 - Reg. part. 31776  
Quota: 100%  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: In data 6 maggio 2024 veniva notificato a Bucalossi Fabiana l'atto di precetto per la complessiva somma di € 110.316,72 oltre agli interessi e spese.

## NORMATIVA URBANISTICA

La palazzina dove è situato l'immobile in oggetto si trova in località Cecchina del Comune di Albano Laziale in zona residenziale come da PRG in allegato.

## 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 non risulta agibile.

Il fabbricato, di cui è parte l'appartamento in oggetto, è stato edificato in virtù della concessione edilizia n. 73/98-D (prot. n.30312/02) rilasciata dal Comune di Albano Laziale in data 18 novembre 2002 ed è stata rilasciata dal detto Comune pratica n. 771 di autorizzazione allo smaltimento degli scarichi fognari tramite allaccio alla rete fognaria pubblica.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 615,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dalle dichiarazioni emerse dall'amministrato del condominio esiste un debito dall'esecutata nei confronti del condominio di € 110 riguardante il mese in corso e non ci sono spese arretrate.

L'importo annuale di € 615 calcolati in base all'anno precedente 2023 ed include l'utenza dell'acqua.

Inoltre dalle dichiarazioni fornite dall'amministratore del condominio non sono stati deliberati ad oggi 17 ottobre 2024 lavori di straordinaria manutenzione, anche se lo stabile richiede degli interventi sui frontalini.

---

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Lavinio 54, scala A, interno 1a, piano PT  
Si tratta di un appartamento posto al piano terra di mq 91 commerciali con giardino esclusivo di mq 27 circa facente parte di una palazzina composta da tre piani fuoriterza e piano interrato. L'appartamento ha ingresso mediante l'androne della palazzina dalla quale si accede direttamente dalla strada, Via Lavinio civico 54. Si tratta di una strada senza uscita distante 500 mt circa da Via Nettunense in località Cecchina, Comune di Albano Laziale. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, disimpegno, due bagni e giardino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 993, Sub. 4, Categoria A4, Graffato sub 41

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

Valore di stima del bene: € 165.000,00

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri: Metodo Analitico e Metodo Sintetico.

a) Metodo Analitico mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche e di ubicazione degli immobili, dell'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. Tale metodo basato sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dall'unità immobiliare attraverso le seguenti fasi:

Determinazione del REDDITTO MEDIO ANNUO NETTO PRESUNTO (R) ordinario della zona

Canone di Locazione/mese (presunto): 7,5 €/mq x MQ 91 = € 682,50 arrotondando € 680/mese

Canone di Locazione/annuo (presunto): € 680 x 12 = € 8.160,00 che rappresenta il reddito medio annuo lordo

Determinazione delle SPESE MEDIE ANNUE (S)

Le spese medie riguardante lavori periodici, di manutenzione straordinaria, quota di ammortamento e imposizioni fiscali costituiscono un tasso di detrazione del 25 % e per tanto il reddito annuo netto risulta

$(R) = 8.160 - 25\% = € 6.120,00$

Scelta del SAGGIO di capitalizzazione del reddito (r) = 3,5 %

Applicando il tasso di capitalizzazione risulta  $R / r = € 6.120 / 0,035 = € 174.857,00$  arrotondando € 175.000

Quindi il valore di mercato seguendo il METODO ANALITICO è di € 175.000,00

b) Metodo Sintetico mediante la determinazione del "più probabile" valore di mercato in base alle quotazioni di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, comparazione di immobili analoghi la cui compravendita è avvenuta negli ultimi anni attraverso indagini presso agenzie immobiliare della zona, consulenti finanziari ed informazioni in loco.

Si ritiene di poter formulare quale prezzo unitario medio (P) il valore pari a Euro 1.950 al mq per cui si ricava il prezzo a base d'asta (V) moltiplicando la Superficie complessiva (Sc) dell'immobile per il



prezzo unitario.

Sc = 91 mq; P = € 1.950,00.

Secondo l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio e l'osservatorio della Fiaip – federazione di agenzie immobiliari - il prezzo minimo di immobili di civile abitazione di tipo economico è di 1.450 €/mq ed il prezzo massimo è di 2.100 €/mq per cui considerando lo stato di conservazione dell'immobile, ma soprattutto considerando la superficie nella media di mq 100 con la quale vengono calcolati i prezzi al mq, si è scelto il valore.

Sc x P = 91 mq x 1.950 €/mq = € 177.450,00 arrotondando € 178.000,00

Quindi il valore di mercato seguendo il METODO SINTETICO è di € 178.000,00

La MEDIA delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato:

175.000 + 178.000 = 353.000 / 2 = € 176.500,00 (Euro centosettantaseimilacinquecento/00)

Detrazioni

(-) Per la non applicabilità della garanzia per vizi, per l'incertezza sui tempi di rilascio dell'immobile, per maggiori oneri base imponibile del decreto di trasferimento (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del 17.05.07), il 5 % circa del Valore di Stima = € 8.800

(-) Per il completamento della regolarità urbanistica e catastale derivante dall'utilizzo della cucina quale CL oppure il ripristino della cucina = € 2.700

Valore Totale = 176.500 - 8.800 - 2.700 = € 165.000,00

VALORE TOTALE CESPITE ESPROPRIATO € 165.000,00 (Euro centosessantacinquemila/00).

Vendita non soggetta a IVA effettuata a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Albano Laziale (RM) - Via Lavinio 54, scala A, interno 1a, piano PT	90,70 mq	1.819,50 €/mq	€ 165.028,65	100,00%	€ 165.000,00
				Valore di stima:	€ 165.000,00

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.



Genzano di Roma, li 18/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Haboba Ruiz Jose David

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Foto - Rilievo fotografico
- ✓ Visure e schede catastali - Visura Storica Catastale
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Atto di Pignoramento
- ✓ Altri allegati - Trascrizione del pignoramento
- ✓ Concessione edilizia - PRG Albano Laziale
- ✓ Google maps
- ✓ Estratti di mappa



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Lavinio 54, scala A, interno 1a, piano PT  
Si tratta di un appartamento posto al piano terra di mq 91 commerciali con giardino esclusivo di mq 27 circa facente parte di una palazzina composta da tre piani fuoriterza e piano interrato. L'appartamento ha ingresso mediante l'androne della palazzina dalla quale si accede direttamente dalla strada, Via Lavinio civico 54. Si tratta di una strada senza uscita distante 500 mt circa da Via Nettunense in località Cecchina, Comune di Albano Laziale. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, disimpegno, due bagni e giardino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 993, Sub. 4, Categoria A4, Graffato sub 41 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La palazzina dove è situato l'immobile in oggetto si trova in località Cecchina del Comune di Albano Laziale in zona residenziale come da PRG in allegato.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 298/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Albano Laziale (RM) - Via Lavinio 54, scala A, interno 1a, piano PT		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 993, Sub. 4, Categoria A4, Graffato sub 41	<b>Superficie</b>	90,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo della palazzina dove è situato l'immobile in oggetto così come l'appartamento sono in buone condizioni anche se non è stato ristrutturato.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di un appartamento posto al piano terra di mq 91 commerciali con giardino esclusivo di mq 27 circa facente parte di una palazzina composta da tre piani fuoriterza e piano interrato. L'appartamento ha ingresso mediante l'androne della palazzina dalla quale si accede direttamente dalla strada, Via Lavinio civico 54. Si tratta di una strada senza uscita distante 500 mt circa da Via Nettunense in località Cecchina, Comune di Albano Laziale. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, disimpegno, due bagni e giardino.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'appartamento è occupato dalla debitrice e suoi conviventi.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Roma2 il 29/07/2024

Reg. gen. 43057 - Reg. part. 31776

Quota: 100%

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: In data 6 maggio 2024 veniva notificato a Bucalossi Fabiana l'atto di precetto per la complessiva somma di € 110.316,72 oltre agli interessi e spese.

