
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Flavoni Adriano, nell'Esecuzione Immobiliare 118/2023 del R.G.E.

INCARICO

All'udienza del 20/07/2023, il sottoscritto Geom. Flavoni Adriano, con studio in Via Appia Sud, 95 - 00049 - Velletri (RM), email adriano.flavoni@studiotecnicoflavoni.eu, PEC adriano.flavoni@geopec.it, Tel. 06 9635012, Fax 06 9635012, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/07/2023 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 Genzano di Roma (RM) - Via

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione di tipo popolare posto al piano primo, composto da: cucina/soggiorno, due camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno e balcone, comprensivo di diritti condominiali.

Si accede all'appartamento tramite una scala esterna.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genzano di Roma (RM) -

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 alla seguente esecutata:

- 

-Piastrre in acciaio verniciato

-Scala esterna in travertino

Impianti:

-idrico e fognario collegato all'impianto pubblico comunale.

-Elettrico sottotraccia sfilabile

-Riscaldamento autonomo

Il tutto evidenziato nel rilievo fotografico allegato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero da persone, come comunicato dall'esecutata.

NORMATIVA URBANISTICA

Nella vigente variante generale di P.R.G. l'intero immobile pignorato ricade in zona B, sottozona B8: aree di completamento secondo piani, programmi o progetti urbanistico/edilizi approvati, come da Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.) allegate alla C.TU.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato oggetto di procedura è stato costruito antecedente all'anno 1967.

Per quanto attiene la verifica della relativa autorizzazione a costruire al momento ancora non è stato possibile consultare il fascicolo presso l'ufficio tecnico comunale di Genzano di Roma, in quanto non si è rinvenuta la pratica edilizia dei dante causa dell'esecutata.

Si è proceduto ad allargare il campo di ricerca e si è in attesa di ulteriori notizie da parte dell'ufficio stesso.

VINCOLI OD 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 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 €/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 Genzano di Roma (RM) - Via dei Landi n.59	63,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 94.500,00	1/1	
				Valore di stima:	€ 94.500,00

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 € 600,00 mensili.

Tale canone moltiplicato per dodici mensilità somma un reddito annuo di $(600,00 \times 12) = € 7.200,00$ lordo, che ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali esprime un reddito netto di:

$$€ 7.200,00 \times (-30\%) = € 5.040,00$$

capitalizzato al tasso del 4,50% esprime un valore:

$$a/r = € 5.040,00 / 4,50\% = 112.000,00$$

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

$$€ 94.500,00 + 112.000,00 / 2 = € 103.250,00 \text{ arrotondato ad } € 103.000,00 \text{ (diconsi euro centotremila/00).}$$

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

Velletri, li 06/11/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- Visura catastale
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Planimetria stato dei luoghi
- Rilievo fotografico
- Comunicazione del Comune di Genzano di Roma (pratica non presente)
- Verbale di sopralluogo
- Note di parte precedente e relativa risposta