
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Flavoni Adriano, nell'Esecuzione Immobiliare **60/2023** del R.G.E.

La

contro

INCARICO

All'udienza del 02/05/2023, il sottoscritto Geom. Flavoni Adriano, con studio in Via Appia Sud, 95 - 00049 Velletri (RM), email studioflavoni@libero.it, PEC adriano.flavoni@geopec.it, Tel. 06 9635012, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Villino ubicato a Anzio (RM) - Via dei Lupini n.12/14 già Stradone del Sandalo II traversa a destra, piano T

DESCRIZIONE

Villino posto al piano terra, composto da: cucina, soggiorno/pranzo, tre camere da letto, 2 bagni, ripostiglio, disimpegno, cabina termica e portico. Al piano terra è annessa un'area di pertinenza destinata a giardino di circa Mq.950,00 compresa area di sedime dei fabbricati, una piscina con posto auto coperto.

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** - Villino ubicato a Anzio (RM) - Via dei Lupini n.12/14 già Stradone del Sandalo II traversa a destra, piano T

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:

- 

CONFINI

Confina con particella 443, 455, 1120, distacco su Via dei Lupini, salvi altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	131,00 mq	151,00 mq	1,00	151,00 mq	3,00 m	T
Portico	54,00 mq	56,00 mq	0,18	10,08 mq		T
Posto auto coperto	49,00 mq	54,00 mq	0,10	5,40 mq		T
Piscina	31,00 mq	36,00 mq	0,25	9,00 mq		T
Vano tecnico	1,70 mq	1,90 mq	0,15	0,285 mq		T
Superficie convenzionale complessiva:				176,00 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
	5	440	7		A7	4	8 vani	167 mq	1094,89 €	T	8

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti dell'immobile oggetto di procedura sono in muratura.

Le rifiniture sono così costituite:

-finestre in alluminio

- Persiane metalliche nella zona notte ed inferriate antintrusione nella zona giorno
- Porte interne in legno tamburate
- Porta d'ingresso in legno con chiusura di sicurezza
- Pavimenti in monocottura
- Rivestimenti in ceramica
- Sanitari bianchi, rubinetteria in acciaio
- Intonaco civile tinteggiato
- Piastre in acciaio

Impianti:

- idrico e fognario collegato all'impianto pubblico comunale.
- Elettrico sottotraccia sfilabile
- Riscaldamento autonomo (caldaia a gas)

Si presentano macchie di umidità nella cucina.

Il giardino, la piscina e la facciata esterna sono in evidente stato di "abbandono"

Il tutto evidenziato nel rilievo fotografico allegato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal Sig.

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto attiene la verifica della normativa urbanistica non è stato possibile consultare il fascicolo presso l'ufficio tecnico comunale di Anzio, in quanto non si è rinvenuta la pratica.

Si allega comunicazione dell'ufficio tecnico di Anzio (RM).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto attiene la verifica della relativa autorizzazione a costruire non è stato possibile consultare il fascicolo presso l'ufficio tecnico comunale di Anzio, in quanto non si è rinvenuta la pratica.

Si allega comunicazione dell'ufficio tecnico di Anzio (RM).

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 lungo i confini di proprietà (recinzione).

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 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 Anzio (RM) - Via dei Lupini n.12/14 già Stradone del Sandalo Il traversa a destra, piano T	176,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 299.200,00	1/1	€ 299.200,00
				Valore di stima:	€ 299.200,00

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:

$$€ 299.200,00 + 168.000,00 / 2 = € 233.600,00 \text{ arrotondato ad } € 234.000,00 \text{ (diconsi euro duecentotrentaquattromila/00).}$$

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 21/12/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- Visura catastale
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Planimetria stato dei luoghi
- Elaborato planimetrico
- Rilievo fotografico
- Atto di provenienza
- Comunicazione da parte del Comune di Anzio del 24/01/2023
- Verbale di sopralluogo