
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Flavoni Adriano, nell'Esecuzione Immobiliare 104/2021 del R.G.E.

contro

INCARICO

All'udienza del 26/07/2021, il sottoscritto Geom. Flavoni Adriano, con studio in Viale Guglielmo Oberdan, 2 - 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 30/07/2021 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 Anzio (RM) - Via Germania, 45, scala E, interno 2, piano T-1

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano primo scala E int.2, composto da: cucina, soggiorno, due bagni, tre camere, disimpegno, balcone; annessa cantina ed autorimessa al piano terra.

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

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/12/2021.

Dal sopralluogo effettuato si è rilevato che i distintivi catastali riportati nell'atto risultano in catasto duplicati e la planimetria depositata non corrisponde a quella allegata all'atto ne tantomeno allo stato dei luoghi. Si è provveduto all'istanza per la rettifica e l'inserimento della corretta planimetria che il sottoscritto ha rilevato allegata all'atto di provenienza.

Successivamente ad avvenuta correzione catastale verrà integrato l'estratto progettuale relativo all'appartamento oggetto di esecuzione.

Si è osservato altresì che la cantina e l'autorimessa come riportata nella planimetria allegata all'atto di acquisto non corrisponde allo stato dei luoghi come ubicazione fisica. Per tale incongruità è necessario redigere nuova planimetria reale (stato dei luoghi) e richiedere con apposita istanza all'Ufficio Agenzia delle Entrate- Territorio l'inserimento della corretta planimetria, corrispondente allo stato dei luoghi.

Tale operazione verrà eseguita dal sottoscritto non appena evasa l'istanza di rettifica sopra richiamata.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Germania, 45, scala E, interno 2, piano T-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 oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [Faded text]
- [Faded text]

CONFINI

Confina con le p.lle 540, 700, 704, distacco su Via Germania, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	80,00 mq	102,00 mq	1,00	102,00 mq	2,80 m	1°
Balcone	6,16	8,00	0,30	2,40 mq		
Cantina	5,00 mq	7,00 mq	0,40	2,80 mq	2,40 m	T
Autorimessa	16,00 mq	18,00 mq	0,50	9,00 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				116,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,00 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
	17	541	52		A2	1	5,5 vani	102 mq	596,51 €	T-1	
	17	541	25		C6	3	18 mq	18 mq	136,65 €	T	

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti dell'immobile oggetto di procedura sono costituite da telaio in c.a.

Le rifiniture sono così costituite (appartamento):

- finestre in legno doppiovetro
- Avvolgibili in PVC
- Porte interne in legno tamburato
- Porta d'ingresso in legno con chiusura di sicurezza
- Pavimenti in monocottura
- Rivestimenti in ceramica
- Sanitari bianchi, rubinetteria in acciaio
- Intonaco civile tinteggiato
- Piastre radianti in acciaio

N.B. Si evidenziano tracce di muffa in varie parti del soffitto provenienti da fenomeni di condensa.

Impianti:

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

Cantina:

- Porta d'ingresso in legno
- Pavimenti in gres ceramico
- Intonaco civile tinteggiato

Autorimessa :

- Porta d'ingresso in lamiera metallica
- Pavimenti in gres ceramico
- Intonaco civile tinteggiato

Impianto:

- Elettrico sottotraccia sfilabile

Il tutto evidenziato nel rilievo fotografico allegato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di procedura è occupato

NORMATIVA URBANISTICA

Nella vigente variante generale di P.R.G. l'intero immobile pignorato ricade in zona B1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato oggetto di procedura è stato costruito con la Licenza Edilizia n°9516 del 20/10/1975 rilasciata dal Comune di Anzio.

Si sono riscontrati i seguenti documenti amministrativi:

-N.O. per esecuzione lavori edili del 20/10/1975

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 degli immobili in oggetto 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 €/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 - Via Germania n°45 Anzio (RM) (Appartamento, cantina ed autorimessa)	Mq 116,00	1.200,00 €/mq	€ 139.200,00	1/1	€ 139.200,00
				Valore di stima:	€ 139.200,00

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 5,00% esprime un valore:

$$a/r = € 6.720,00 / 5,00\% = 134.400,00$$

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

$$€ 139.200,00 + 134.400,00 / 2 = € 136.800,00 \quad \text{arrotondato ad} \quad € 137.000,00 \quad (\text{diconsi euro centotrentasettemila/00}).$$

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 08/02/2022

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

ELENCO ALLEGATI:

- Visure catastali
- Estratto di mappa
- Planimetrie catastali
- Planimetrie stato dei luoghi
- Rilievo fotografico
- Atto di provenienza
- Istanza presentata al Catasto per rettifica planimetria depositata, non corrispondente alla realtà.
- Estratto progetto depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Anzio
- N.O. per esecuzione lavori edili del 20/10/1975
- Verbale di sopralluogo