
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Flavoni Adriano, nell'Esecuzione Immobiliare 217/2022 del R.G.E.

INCARICO

All'udienza del 22/08/2022, 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, Fax 06 9635012, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/09/2022 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 Ardea (RM) - VIA SCRIVIA N.22, piano 1° e cantina al piano 3°.

DESCRIZIONE

Immobile di civile abitazione posto al piano primo e terzo.

Al primo piano è ubicato l'appartamento composto da: angolo cottura-soggiorno, due camere da letto, di cui una ricavata dal vano soggiorno, bagno, disimpegno e balcone.

Nel terzo piano è ubicata la cantina di circa Mq. 4,70.

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 Ardea (RM) - Via Scrivia n.22, piano 1° e cantina al piano 3°.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Eventuali spese condominiali non corrisposte dovranno essere richieste da parte dell'amministratore come creditore intervenendo nell'esecuzione.

A titolo informativo si allega l'estratto debitorio del _____ aggiornato al 04/02/2023 per un importo 4.615,70, inviatomi dall'amministratore del condominio sopra richiamato, a titolo informativo.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di procedura, appartiene al seguente esecutato:

CONFINI

Confina con le particelle 1080, 5412, 5507, scala condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,00 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	2,70 m	1
Balcone	13,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	1
Cantina	4,70 mq	6,20 mq	0,20	1,24 mq	2,30 m	3
Totale superficie convenzionale:				46,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,84 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
	53	4988	14		A2	3	3 vani	50 mq	371,85 €	1-3	

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
- Persiane in ferro
- Porte interne in legno noce tanganica
- Porta d'ingresso in legno verniciato con chiusura di sicurezza

- Pavimenti in monocottura
- Rivestimenti in ceramica
- Sanitari bianchi, rubinetteria in acciaio
- Intonaco civile tinteggiato
- Piastrine in alluminio verniciato bianco

Si osservano copiose tracce di condensa per carenza di isolamento termico.

Impianti:

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

Cantina:

- Porta d'ingresso in lamiera metallica (struttura leggera)
- Finestra in legno

- Pavimenti in gres ceramico
- Intonaco civile tinteggiato

Impianto:

- Elettrico sottotraccia sfilabile

Il tutto evidenziato nel rilievo fotografico allegato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da

NORMATIVA URBANISTICA

Nella vigente variante generale di P.R.G. l'intero immobile pignorato ricade in zona B/6, riguarda le parti maggiormente edificate e parzialmente dotate di opere di urbanizzazione.

In questa sottozona si applica l'intervento diretto.

- a)Indice di fabbricabilità territoriale, $I_t = 0,40 \text{ mc/mq}$
- b)Indice di fabbricabilità fondiario, $I_f = 0,60 \text{ mc/mq}$
- c)Altezza massima, $H = 7,50 \text{ ml}$.

Tenuto conto delle cubature realizzate sul lotto non è possibile ulteriore incremento. Le sole opere eseguibili riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Si osserva che a tutt'oggi il sottoscritto C.T.U. non ha potuto accedere presso l'ufficio tecnico del Comune di Ardea per mancato invito da parte del tecnico responsabile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato oggetto di procedura è stato costruito in virtù di concessione edilizia protocollo n.18148, pratica 481/93, rilasciata dal Comune di Ardea il 24/02/1994.

In data 15/04/2008 è stata presentata al Comune di Ardea domanda di concessione in sanatoria protocollo n.18689 pagando le relative oblazioni.

Si fa notare che nel rogito notarile d'acquisto viene riportato un numero di protocollo sbagliato n°18696 rispetto al n. 18689 sopra indicato.

Si fa presente che è stata richiesta copia della domanda di concessione in sanatoria prot. n.18689 riferita al Foglio 53 P.lla 4988 Sub. 14. Al momento non è stato possibile stabilire l'oggetto della sanatoria e se comprende difformità di opere interne, con cui è stata realizzata la seconda camera da letto, il tutto come riportato e motivato nella domanda di sanatoria che la Società Tuscolana 380 S.r.l. ha inoltrato all'ufficio condono edilizio del Comune di Ardea che in copia si allega.

Comunque tale difformità interna può essere sanata presentando la CILA all'ufficio tecnico del Comune di Ardea o in subordine ristabilire lo stato dei luoghi.

Per quanto riguarda la pratica edilizia n.481 del 1993 prot. n.18148 del 24/02/1994, a tutt'oggi dopo vari solleciti fatti al Comune di Ardea ancora non è stato possibile visionarla.

La prima richiesta di accesso agli atti è stata fatta il 23/09/2022 a seguire vari solleciti 03/10/2022, 11/10/2022, 21/10/2022, 24/10/2022, 27/10/2022, 28/10/2022, 04/11/2022, 16/11/2022, 24/11/2022 ed il 12/01/2023 senza nessun esito positivo.

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 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 e cantina Ardea (RM) - Via Scrivia n.22, p.1 e 3	47,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 63.450,00	1/1	
				Valore di stima:	€ 63.450,00

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 € 450,00 mensili.

Tale canone moltiplicato per dodici mensilità somma un reddito annuo di $(450,00 \times 12) = € 5.400,00$ lordo, che ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali esprime un reddito netto di:

$$€ 5.400,00 \times (-30\%) = € 3.780,00$$

capitalizzato al tasso del 5,00% esprime un valore:

$$a/r = € 3.780,00 / 5,00\% = 75.600,00$$

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

$$€ 63.450,00 + 75.600,00 / 2 = € 69.525,00 \text{ arrotondato ad } € 69.000,00 \text{ (diconsi euro sessantanovemila/00).}$$

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 09/02/2023

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
- Atto di provenienza
- Spese condominiali
- Domanda di concessione in sanatoria prot. n.18689
- Solleciti al Comune di Ardea per visionare la pratica 481/93 prot. n.18148
- Verbale di sopralluogo