
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Flavoni Adriano, nell'Esecuzione Immobiliare **226/2023** del R.G.E.

i

c

INCARICO

All'udienza del 22/09/2023, 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, Fax 06 9635012, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/10/2023 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 Grottaferrata (RM) - Via Suor Giuseppina Vannini n.1, piano 1°(appartamento), piano 3° (annessa soffitta), e garage al piano seminterrato.

DESCRIZIONE

Immobile di civile abitazione posto al piano primo, terzo (sottotetto) e seminterrato.

Al primo piano è ubicato l'appartamento composto da: cucina, soggiorno, due camere da letto, due bagni, disimpegno e due balconi.

Al piano terzo (sottotetto) è posto un locale adibito a ripostiglio/cantina denominato "soffitta" contraddistinta con il n.2, annessa all'appartamento, di altezza variabile da 0,70 a 2,15.

Nel piano seminterrato è posto il garage contraddistinto con il n.6.

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 Grottaferrata (RM) - VIA Suor Giuseppina Vannini n.1, piano 1°(appartamento), piano 3° (annessa soffitta) e garage al piano seminterrato.

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 di procedura, appartiene al seguente esecutato:

CONFINI

Confina con le particelle 1252, 1281, distacco su Via Suor Giuseppina Vannini, scala condominiale, salvi altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	104,00 mq	129,00 mq	1,00	129,00 mq	2,80 m	1
Balconi	5,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq		1
Soffitta	17,00 mq	21,00 mq	0,20	4,20 mq	Variabile da 0,70 a 2,15	3
Garage	17,00 mq	20,50 mq	0,50	10,25 mq	2,80 m	S1
Superficie convenzionale complessiva:				145,00 mq		

DATI CATASTALI APPARTAMENTO

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	12	1835	5		A2	3	6 vani	112 mq	1.131,04 €	1-3

DATI CATASTALI GARAGE

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	12	1835	28		C6	3	12 mq	12 mq	55,16 €	S1

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 alluminio
- Inferriate in ferro
- Porte interne in legno tamburate (noce)
- Porta d'ingresso in legno con chiusura di sicurezza
- Pavimenti in monocottura
- Rivestimenti in ceramica
- Sanitari bianchi, rubinetteria in acciaio
- Intonaco civile tinteggiato
- Piastrre in elementi metallici verniciati bianchi
- Scala comune (condominiale)

Impianti:

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

Cantina (soffitta) :

- Porta d'ingresso metallica
- Pavimenti in marmette di cemento e graniglia marmorea
- Intonaco civile tinteggiato

Impianto:

- Elettrico ordinario sottotraccia

Il tutto evidenziato nel rilievo fotografico allegato.

Garage :

- Porta d'ingresso metallica
- Pavimento battuto di cemento
- Intonaco civile tinteggiato

Impianto:

- Elettrico ordinario sottotraccia

Il tutto evidenziato nel rilievo fotografico allegato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal Sig. _____) con la convivente _____ i figli I _____
rispettivamente di 17 e 13 anni.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente P.R.G. l'intero immobile pignorato ricade in zona D/2-estensiva.

Non vi è possibilità di ampliamento -sono permessi lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione-

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificazione del fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, è stata realizzata in conformità al progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 14 giugno 1979, delibera n.230, giusta Concessione Edilizia n.58, pratica edilizia n.41 bis, rilasciata dal Comune di Grottaferrata in data 16 maggio 1980 e successive varianti, rilasciate dal medesimo Comune, protocollo n.2576/437 in data 07 maggio 1982 e protocollo n.10415/1328 in data 18 aprile 1985, per lo stesso è stato rilasciato il certificato di abitabilità n.20 in data 08 ottobre 1991.

Nel fascicolo del Comune si è rilevato altresì il certificato di collaudo statico del 14/02/1985.

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 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 – Immobile sito a Grottaferrata (RM) in Via Suor Giuseppina Vannini n.1	145,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 290.000,00	1/1	
				Valore di stima:	€ 290.000,00

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 $(800,0 \times 12) = € 9.600,00$ 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:

$$€ 290.000,00 + 134.400,00 / 2 = € 212.200,00 \text{ arrotondato ad } € 212.000,00 \text{ (diconsi euro duecentododici-mila/00).}$$

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 22/12/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- Visure catastali
- Estratto di mappa
- Planimetrie catastali
- Planimetria stato dei luoghi
- Rilievo fotografico appartamento, soffitta e garage
- Atto di provenienza
- Pratica Edilizia n°41 bis/1977
- Variante
- Certificato di collaudo statico del 14/02/1985
- Verbale di sopralluogo