

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Flavoni Adriano, nell'Esecuzione Immobiliare 10/2024 del R.G.E.

**contro**

## INCARICO

---

All'udienza del 02/02/2024, il sottoscritto Geom. Flavoni Adriano, con studio in Via Appia Sud, 95 - 00049 - Velletri (RM), email [adriano.flavoni@studiotecnicoflavoni.eu](mailto:adriano.flavoni@studiotecnicoflavoni.eu), PEC [adriano.flavoni@geopec.it](mailto:adriano.flavoni@geopec.it), Tel. 06 9635012, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Ardea (RM) - Via Teseo n°9, piano 2° Int.16 scala condominiale B

## DESCRIZIONE

---

Appartamento di civile abitazione posto al secondo piano, composto da: cucina/soggiorno, camera da letto, bagno, disimpegno e balcone. L'altezza media interna riferita al soffitto realizzato a falde inclinate del tipo sottotetto è di mt. 2,30. Secondo le norme sanitarie tale altezza non è rispondente alla norma sanitaria D.M. 05/07/1975 dove stabiliscono mt. 2,70 per le abitazioni con deroga H 2,40 per bagni e corridoi.

Il tutto per una superficie netta e lorda calpestabile 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 ad Ardea (RM) - Via Teseo n°9, piano 2° Int.16 scala condominiale B.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

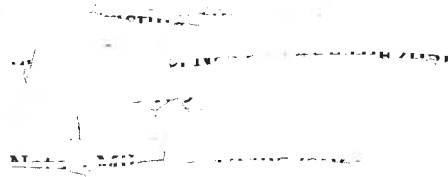
---

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:

- 

## CONFINI

Confina con distacco da Via Teseo, p.lle 807, 1132, 3111, salvo sltri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,50 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,30 m	2
Balcone	6,50 mq	8,00 mq	0,30	2,40 mq		2
Totale superficie convenzionale:				42,40 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				42,00 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
	55	800	26		A4	3	2,5 vani	40 mq	110,39 €	2	

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

### Le rifiniture sono così costituite:

- finestre in legno pino russo con vetro unico (monovetro)
- Persiane in legno
- Porte tamburate (noce tanganica)
- Porta d'ingresso in legno con chiusura di sicurezza
- Pavimenti in monocottura
- Rivestimenti in ceramica
- Sanitari bianchi (vetrochina) e rubinetteria in acciaio cromato.
- Intonaco civile tinteggiato
- Piastre in acciaio

E' carente di isolamento termico con evidenti condense cagionate da ponte termico.

Necessitano lavori generali di manutenzione ordinaria e straordinaria e messa in opera di pannelli isolanti debitamente calcolati.

#### **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 è occupato dalla Sig.ra I''

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile pignorato ricade in zona B – di completamento, sottozona B4.

Riguarda parte delle zone interne al perimetro della lottizzazione fatta salva ai sensi della legge 765/1967 denominata "Zamboni" e le zone limitrofe.

In questa sottozona si applica l'intervento diretto.

Per le zone interne al perimetro della lottizzazione "Zamboni" gli indici edilizi rimangono quelli già contenuti nell'atto di convenzione approvato nei modi e forme di legge.

Per le zone esterne si applica l'intervento diretto secondo le seguenti prescrizioni:

**a)**Indice di fabbricabilità fondiario, If= 1,3

**b)**Altezza massima H= 7,50 ml.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile pignorato è stato realizzato con Concessione Edilizia n.11568 rilasciata dal Comune di Ardea il 09/07/1983 e successiva variante n.119/82 dell'11/03/1985 e che per modifiche apportate successivamente in assenza di licenza è stata rilasciata in data 20/12/2001 Concessione Edilizia in sanatoria n.1042.

#### **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 e del vincolo di usi civici come richiamato all'art.2 della Concessione in Sanatoria. Tale vincolo può essere liquidato o affrancato.

## 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, conservazione e vincoli (usi civici) 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 Ardea (RM) - Via Teseo n°9, piano 2°	42,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 63.000,00	1/1	€ 63.000,00
				Valore di stima:	€ 63.000,00

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 € 500,00 mensili.

Tale canone moltiplicato per dodici mensilità somma un reddito annuo di  $(500,00 \times 12) = € 6.000,00$  lordo, che ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali esprime un reddito netto di:

$$€ 6.000,00 \times (-30\%) = € 4.200,00$$

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

$$a/r = € 4.200,00 / 5,00\% = 84.000,00$$

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

$$€ 63.000,00 + 84.000,00 / 2 = € 73.500,00 \text{ (diconsi euro settantatremilacinquecento/00).}$$

Tale valore viene moltiplicato per un coefficiente -debitamente valutato sulla base delle carenze costruttive ed opere di manutenzione- che riporta il valore dell'immobile alla condizione di conservazione e caratteristiche costruttive.

Valore calcolato  $73.500,00 \times 0,80 = € 58.800,00$  arrotondato ad **€ 59.000,00 (diconsi euro cinquantanove-mila) = VALORE DI VENDITA**

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 20/06/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- Visura catastale
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Rilievo fotografico
- Atto di compravendita
- Progetto in sanatoria del 24/03/1998
- Concessione Edilizia del 20/12/2001
- N.T.A. (Norme Tecniche Attuazione)
- Verbale di sopralluogo