



TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Flavoni Flavio, nell'Esecuzione Immobiliare 284/2024 del R.G.E.

promossa da

##Banca Nazionale del Lavoro##

Codice fiscale: 09339391006

Partita IVA: 09339391006

Viale Altiero Spinelli 30

00157 - Roma (Rm)



contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	4
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	6
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	6
Stima / Formazione lotti	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 284/2024 del R.G.E.	10
Lotto Unico	10



INCARICO



All'udienza del 29/07/2024, il sottoscritto Geom. Flavoni Flavio, con studio in Viale G. Oberdan, 2 - 00049 - Velletri (RM), email flavio.flavoni@libero.it, PEC flavio.flavoni@geopec.it, Tel. 06 96 35 012, Fax 06 96 35 012, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Viale Corona Australe n.100



DESCRIZIONE



Appartamento posto al piano terra e primo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Viale Corona Australe n.100



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:



•



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



- # # (Proprietà 1/1)



L'esecutata risulta di stato civile libero come da certificato di stato civile del 29/07/2024

CONFINI

L'immobile confina a nord con Via Regolo, a sud con area condominiale di accesso (sub 41) ad est con unità immobiliare residenziale (sub 6-36) ad ovest con unità immobiliare residenziale (sub 8-39).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	43,15 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,85 m	Terra
Portico	21,60 mq	21,60 mq	0,40	8,64 mq	2,85 m	Terra
Giardino	87,56 mq	87,56 mq	0,18	15,76 mq	0,00 m	Terra
Soffitta	37,30 mq	46,00 mq	0,33	15,18 mq	1,75 m	Primo
Terrazzo	12,24 mq	12,24 mq	0,25	3,06 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				95,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	200	47		A7	3	6 vani	98 mq	805,67 €	T-1°	p.lla 1546 sub 7

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in sufficiente stato conservativo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Usi civici (su area privata edificabile) liquidati con versamento effettuato in data 06/09/2010 per e.236,00 c/c postale n.60VCY0171 ufficio 55/900, come riportato nell'atto di compravendita rep.22152 del 06/10/2021.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cls e muratura, solaio di calpestio in latero cemento gettati in opera;
Copertura a tetto a falde inclinate e sovrastante manto di tegole;
L'altezza utile interna è pari a ml.2,85 al poiano terra e hm.1,75 al piano soffitta;
Pareti interne ed esterne intonacate e tinteggiate;
Pavimentazione inetrna in ceramica, rivestimenti in ceramica;
Infissi in legno vetro singolo, persiane in pvc e inferriate in ferro;
Scala interna in muratura;
Impianto elettrico sottotraccia;
Impianto di scarico consortile;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/03/2024
- Scadenza contratto: 31/03/2027
- Scadenza disdetta: 30/09/2026
- Rilascio: 31/03/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

La disdetta del contratto di locazione può essere esercitata entro il termine di 6 mesi prima della scadenza decorrenti dal 30/09/2026.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Licenza edilizia n.120/1989 del rilasciata il 15/06/1989, non è stato possibile visionare il fascicolo presso l'ufficio tecnico del Comune di Ardea in quanto risulta irreperibile come da comunicazione inviata a firma del dirigente dell'area tecnica che si allega.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale, non è stato possibile verificare con il grafico allegato alla licenza edilizia n.120/1989 in quanto il fascicolo non è reperibile presso l'archivio del Comune di Ardea, come da comunicazione che si allarga dell'Ufficio Urbanistica ed edilizia Privata a firma del dirigente area tecnica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Sono docuti oneri condominiali arretrati da quantificare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Viale Corona Australe n.100

Appartamento posto al piano terra e primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 200, Sub. 47, Categoria A7, Graffato p.lla 1546 sub 7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 141.000,00

Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in libera contrattazione. Il bene oggetto della presente è ubicato nel Comune di Ardea(Rm) Via Corona Australe n.100. I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi notarili) valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare. BANCA DATI OMI in ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto di stima avvalorando la sua tesi sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti, per quanto sopra al fine di una corretta base valutativa è stata presa come riferimento la zona suburbana Colle Romito Via Corona Australe con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" quale Abitazioni civili (stato conservativo normale) che vanno da un minimo di €.1200,00/mq ad un massimo di €.1750,00/mq da calcolarsi sulla superficie convenzionale con valore fascia media pari a €.1475,00/mq. In ragione di quanto sopra relazionato la stima dell'immobile è pari ad €.141.069,00 arrotondato per difetto ad €.141.000,00. Tale valore ricavato sulla base dei parametri e riferimenti economici di cui al capitolo superiore, viene confrontato con quello ricavato dalla capitalizzazione dei redditi prodotto da un canone medio di affitto riscontrato sul mercato in € 500,00 mensili, importo mnrsile indicato nel contratto di affitto in essere. 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: $€ 6000,00 \times (-30\%) = € 4200,00$ capitalizzato al tasso del 3,00% esprime un valore: $a/r = € 6000,00 / 3,00\% = € 140.000,00$ Si ritiene che il valore dell'immobile si debba mediare tenendo conto dei due valore ricavati con i due metodi estimativi come segue:

- $€ 141.000,00 + 140.000,00 / 2 =$ ad € 140.500,00 arrotondato per eccesso ad €.141.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Viale	95,64 mq	1.475,00 €/mq	€ 141.069,00	100,00%	€ 141.000,00

Corona Australe n.100				
Valore di stima:				€ 141.000,00

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 17/03/2025

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

Firmato Da: FLAVIO FLAVONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4db011feda3ec7a6242f8a11d7e17b17



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Viale Corona Australe n.100
Appartamento posto al piano terra e primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 200, Sub. 47, Categoria A7, Graffato p.lla 1546 sub 7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- L'immobile è occupato da terzi con contratto di locazione opponibile 3+2 con prima scadenza 31/03/2027 la disdetta del contratto può essere esercitata entro il termine di 6 mesi prima della scadenza decorrenti dal 30/09/2026.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 284/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Viale Corona Australe n.100		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 200, Sub. 47, Categoria A7, Graffato p.lla 1546 sub 7	Superficie	95,64 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in sufficiente stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano terra e primo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile 3+2 con prima scadenza 31/03/2027 la disdetta del contratto può essere esercitata entro il termine di 6 mesi prima della scadenza decorrenti dal 30/09/2026.		