

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI**

Procedimento Esecutivo .....	N° 224/2007
promotori:	[REDACTED]
resistenti esec	[REDACTED]

**OGGETTO:** Stima immobile del Complesso Residenziale sito nel Comune di ANZIO.

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**1- Premesse**

L'atto di pignoramento immobiliare richiesto dall'avv. Claudio Trinchi per conto dei promotori è stato depositato in cancelleria il **23/05/2007** e notificato agli esecutati a mezzo del servizio postale. Su disposizione del Giudice dell'esecuzione, dr. RICCARDO AUDINO, il sottoscritto dott. ing. Giorgio Tagliaferri - domiciliato in Velletri, via di Ponente, 201 - veniva convocato presso il Tribunale di Velletri, per l'udienza del **14/01/2009**, al fine di prestare il giuramento di rito come C.T.U. e per l'affidamento dei quesiti di merito.

Il Giudice inoltre fissava la data dell'udienza successiva al **17/06/09** –

**2 - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Sulla scorta dei documenti in atti e da quanto rimesso dal Dr. Andrea Fontecchia (notaio incaricato dell'accertamento ex art. 567 c.p.c.- Allegato 01), con nota depositata in Cancelleria il 31.03.2009, si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

1. Iscrizioni a carico di [REDACTED]
  - **IPOTECA volontaria form. N° 8980 del 12/09/2002** iscritta a favore di [REDACTED] [REDACTED] na, per mutuo, gravante su villa (e garage) in Anzio, loc. Mazza Prebenda, Via Nerone, n° 45 – in Catasto f. 17, p.lla 736, sub. 16 e sub. 35 –
2. Iscrizioni a carico di [REDACTED]
  - **IPOTECA legale form. N° 2367 del 13/02/2007** iscritta a favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante su ½ della villa (e garage) in Anzio, loc. Mazza Prebenda, Via Nerone, n° 45 – in Catasto f. 17, p.lla 736, sub. 16 e sub. 35 –
  - **IPOTECA legale form. N° 9638 del 23/04/2007** iscritta a favore di [REDACTED] [REDACTED] sede in Roma, gravante su ½ della villa in Anzio, loc. Mazza Prebenda, Via Nerone, n° 45 – in Catasto f. 17, particella 736, sub. 16 –
3. Trascrizioni a carico [REDACTED]
  - **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del Tribunale di Velletri, trascritto presso la Conservatoria dei R.I. di Roma con **form. N° 19676 del 18/05/2007** a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Roma, gravante su villa (e garage) in Anzio, loc. Mazza Prebenda, Via Nerone, n° 45 – in Catasto f. 17, p.lla 736, sub. 16 e sub. 35 –

**3 - Attività ricognitiva: accessi e indagini diverse.**

C.T.U. Ing. Giorgio Tagliaferri – 00049 Velletri – Via di Ponente, n° 201 – e.mail: [tgiorgio01@yahoo.it](mailto:tgiorgio01@yahoo.it) – 3398442188

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TAGLIAFERRI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 500ef34cb420ae2fb1bace34d7a8537f

A seguito di regolare preavviso a mezzo R.R.R., l'inizio delle operazioni peritali avveniva il 27/02/2009 presso gli immobili siti in Anzio, loc. Mazza Prebenda, Via Nerone, n° 45; era presente la parte resistente nelle persone [REDACTED]

[REDACTED] e lo scrivente C.T.U. ing. Giorgio Tagliaferri. Durante il primo sopralluogo (Allegato 02 – verbali di sopralluogo) si eseguiva una ricognizione generale dello stato dei luoghi, con riprese grafiche e fotografiche.

Successivamente (10/03/09) ci si recava presso gli uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio di Roma – Servizio Pubblicità Immobiliare, ove si visionava il titolo di proprietà e gli estremi della licenza edilizia. Il secondo sopralluogo avveniva il 07/04/09 alla presenza delle stesse persone intervenute al primo, con l'aggiunta del collaboratore del sottoscritto C.T.U.; si continuavano le riprese grafiche e fotografiche dello stato dei luoghi, con dettagli attinenti alla variazione edilizia eseguita rispetto ai documenti in atti, riguardante l'ampliamento del locale posto a piano terra. Per visionare gli elaborati allegati alla licenza edilizia, si contattavano gli uffici del settore tecnico urbanistico – sezione edilizia privata del Comune di Anzio e si acquisivano:

- la concessione edilizia in Variante in c.o., dell'edificio nel quale ricade l'unità immobiliare de quo (n° 16191 del 27/04/1999 – intestata alla ditta [REDACTED])
- i relativi grafici allegati (**Allegato 03**).

#### 4 - Descrizione Generale dell'Immobile

##### 4.1. Descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Anzitutto si rileva che lo stato dei beni pignorati **non è conforme** a quella contenuta nel pignoramento. In particolare si rileva che rispetto al progetto approvato ed alla denuncia al Catasto Fabbricati, il bene risulta non conforme per le due seguenti difformità:

1. ampliamento del locale soggiorno al piano terra per ricavare l'angolo cottura, con aumento della superficie utile abitabile pari a ml. 3,75 x ml. 3,30, ottenuta spostando la parete vetrata a chiusura del preesistente terrazzo coperto;
2. chiusura del lastrico solare del vano scala che nel giardino collegava il piano terra con il box del seminterrato.

Si è proceduto pertanto a proporre la variazione al Catasto Fabbricati, sopprimendo la numerazione dei subalterni 16 (giardino) e 17 (appartamento su tre piani) creando l'unico nuovo subalterno n° 501-

In merito ai risvolti che la variazione comporta dal punto di vista edilizio (sanabilità e relativi oneri) si rimanda ai paragrafi specifici successivi.

Per l'immobile in oggetto non si sono rilevati vincoli artistici e/o storici.

##### 4.2. Ubicazione e confini

L'immobile da stimare si trova in un complesso di edilizia residenziale, all'interno di una delle quattro stecche di appartamenti contigui con morfologia a schiera.

Le quattro stecche sono poste ai quattro angoli di un quadrilatero – individuato in catasto fabbricati con unico lotto catastale - a formare un unico corpo di fabbrica, corpo di fabbrica che nel seminterrato si articola in un asse distributivo centrale con box auto posti sui due lati maggiori del quadrilatero.

Al piano terra si trova un ampio lastrico solare distributivo condominiale, gli accessi ai singoli appartamenti con piccolo lastrico privato e, all'esterno i giardini privati dei singoli appartamenti.

Il tutto si presenta con interessanti particolari sotto il profilo architettonico ed ambientale (**Allegato 04 - Planimetrie Ubicative**).

Tutto il lotto insiste su una superficie di 2.610 m<sup>2</sup> circa, che così confina:

- a Nord e ad Est con strada comunale;
- a Sud con mappali 413 e 530 di altre ditte
- ad Ovest con mappale 28 di altra ditta.

#### 4.3. Dati Catastali

L'immobile da valutare risulta così individuato presso Catasto Fabbricati del Comune di Anzio al Foglio 17:

- Mappale 736; sub 501; Categoria A/7; Classe 4; Consistenza: vani 6; Rendita € 821,17 - Via Nerone, 45 – piano: T,1,2,3 – interno 8 –
- Mappale 736; sub 35; Categoria C/6; Classe 1; Consistenza 49 mq. Superficie Catastale 49; Rendita 273,31 Euro. - Via Nerone, 45 – piano: S1 – interno 8 (**Allegato 05 - Estratti catastali**);

Si rileva che il mappale 736 risulta in Catasto Fabbricati mentre al Catasto Terreni risulta ancora suddiviso in n° 4 mappali - il 412, il 527, il 528 ed il 529 -; al momento del ricongiungimento del C.T. con il C.F., questi ultimi mappali saranno soppressi ed assumeranno il numero 736-

La descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, dati catastali e confini), come riportato nel paragrafo precedente (4.1. Descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento) mostra dati non conformi a quella contenuta nel pignoramento.

L'immobile è libero da contratti di locazione e da servitù particolari.

#### 4.4. Situazione urbanistica ed autorizzativa

Come accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio l'intervento è stato autorizzato con concessione edilizia - Variante in corso d'opera – rilasciata per l'edificio nel quale ricade l'unità immobiliare de quo (n° **16191 del 27/04/1999** – intestata alla ditta

La situazione attualmente accertata risulta non conforme, come riportato nel paragrafo precedente (4.1. Descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento).

La chiusura della scala di collegamento con il box al seminterrato e lo spostamento della tamponatura esterna (parete quasi completamente vetrata) a ricavare un modesto aumento di superficie e di volume, ai sensi dell'art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985

(relativo alla eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive), risultano sanabili dopo l'aggiudicazione del bene, con un costo come preventivato nel capitolo 7 – Calcolo Estimativo.

Dalle ricerche effettuate non risulta il certificato di agibilità del manufatto.

L'unità immobiliare è accessibile dalla strada attraverso un cortile comune, ed è individuata con l'interno numero 8 –

## 5 - Consistenza e Caratteristiche degli Immobili

### 5.1. Caratteristiche Estrinseche

L'immobile oggetto della presente valutazione consiste in un appartamento su tre livelli oltre il Piano Terra ed il Piano Seminterrato; è inserito in una morfologia a schiera con giardino di pertinenza, ubicato in Nerone n. 45, interno 8 - loc. Mazza Prebenda nella zona periferica nel centro abitato del Comune di Anzio, denominata *Anzio 2*.

Il lotto all'interno del quale è posto il complesso fa parte della zona costruita a partire dagli anni 80, e tuttora in interessante espansione edilizia.

I collegamenti con il centro storico avvengono principalmente attraverso la via Nettunense, posta in prossimità di via Nerone.

Il Comune di Anzio è uno dei centri più importanti della Provincia di Roma, particolarmente vivace e popolato come polo turistico balneare estivo, dotato di un porto commerciale e turistico di interesse regionale e nazionale – prevalentemente da e verso la Capitale - e pertanto ricco di servizi e spazi commerciali disponibili per i residenti.

Dispone di una stazione ferroviaria per Roma, posta proprio a poca distanza da via Nerone, ove è collocato l'immobile.

La zona è prossima ad un centro attrezzato di attività commerciali per le prime necessità domestiche e comunque sono assenti fonti particolari di rumorosità.

### 5.2. Caratteristiche Intrinseche

L'immobile al momento dei sopralluoghi è risultato occupato dai proprietari e relativa famiglia, per un totale di n° 4 unità.

Il bene da stimare – casa isolata con giardino di pertinenza in ambientazione residenziale a villette – ha caratteri peculiari e specifici.

Il grado di rifinitura e qualità dei materiali presenti nell'abitazione, il relativo stato di conservazione e di manutenzione sono visibili nell'**Allegato n° 06** (Documentazione Fotografica) e descritti come segue:

- ✓ Tipologia villetta in morfologia a schiera;
- ✓ Struttura in cemento armato e copertura in parte a tetto, in parte a terrazzo;
- ✓ Superficie geometrica lorda residenziale con pertinenze: 186 m<sup>2</sup> circa; Superficie abitabile calpestabile: 70 m<sup>2</sup> circa;
- ✓ Ambienti luminosi, con prospetti su due lati;

- ✓ Ingresso su Zona giorno al Piano Terra composto da: salone-pranzo e angolo cottura (da foto 01 a foto 12);
- ✓ Zona notte al Piano Primo con due stanze (una matrimoniale), bagno e disimpegno (da foto 13 a foto 29);
- ✓ Ripostiglio al secondo piano, sotto terrazzo di copertura (da foto 30 a foto 39);
- ✓ Solai a struttura latero cementizia, con manifeste infiltrazioni di umidità;
- ✓ Rivestimenti ceramici nei bagni e nell'angolo cottura;
- ✓ Pavimenti in ceramica smaltata 30x30, colore chiaro in tutti gli ambienti, tutti poco usurati;
- ✓ Infissi esterni in metallo in parte in grata in ferro con tapparelle in plastica ed in parte con persiana metallica smaltata; finestre in alluminio smaltato e vetro-camera; porta di ingresso con grata in ferro e vetro;
- ✓ Serramenti interni in legno tamburato, con cornici sovrapposte alle pannellature;
- ✓ Impianto elettrico sottotraccia da mettere a norma;
- ✓ Impianto idrico – sanitario: w.c. con lavabo, doccia e water, bagno dotato di lavabo, vasca con maniglia-doccia, water e bidè, il tutto in ceramica tipo Ginori, con rubinetterie in acciaio cromato;
- ✓ Impianto termico autonomo sottotraccia con radiatori in ghisa;
- ✓ Intonaci civili a tre stratie e tinteggiature con tinta lavabile, presenza di alcune situazioni da riprendere, soprattutto per presenza di umidità da condensa e da infiltrazione;
- ✓ Facciate esterne con cortina di mattoni, balconi e marcapiani con intonaco tinteggiato color bianco;
- ✓ Atrio da cortile condominiale di circa 7 mq., piccolo giardino-terrazzo di circa 15 mq.;
- ✓ Box per auto nel seminterrato con battuto di cemento e intonaco grezzo (da foto 40 a foto 42).

I beni (appartamento e box) vendibili in **unico lotto**.

Quanto riportato nei paragrafi precedenti definisce i termini per la valutazione economica che di seguito verrà trattata.

#### 6 - Criteri di Stima

Tra i vari criteri di stima che l'esperienza indica più idonei alla valutazione nel caso specifico ci sono il "valore di mercato" ed il "valore di costo".

**Il valore di mercato** è ricavabile sia direttamente con un procedimento sintetico (detto anche diretto), consistente nel "confronto" con i prezzi unitari di beni analoghi (od assimilabili) e di pari appetibilità; sia attraverso la determinazione del reddito prodotto o producibile dall'immobile, determinando il saggio di capitalizzazione, con un procedimento analitico (detto anche indiretto). Canonicamente si usa assumere come più probabile "valore di mercato" il risultato medio ottenuto dai due procedimenti.

Per stimare l'immobile nel **procedimento diretto (sintetico)** occorre moltiplicare la superficie commerciale per il valore al mq. di zona ed applicare a tale prodotto i coefficienti correttivi.

Nel caso specifico:

si hanno elementi per individuare il valore di mercato con procedimento sintetico (**diretto**) e non per via analitica (indiretto) in quanto non è stato possibile trovare immobili analoghi nel mercato degli affitti;

La zona detta Anzio 2 – centro Anteo - pur adeguata sotto l'aspetto dei servizi e spazi commerciali disponibili per i residenti, commercialmente non risulta essere una zona ambita, per la presenza di edilizia intensiva, spesso abitata da cittadini stranieri.

Pertanto attualmente la situazione del mercato immobiliare in zona non risulta particolarmente vivace.

Per avere riferimenti sulle quotazioni correnti si sono interpellati alcuni operatori immobiliari della zona, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet) quali: Banca Dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) gestito dall'Agenzia del Territorio, Osservatorio Immobiliare della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), ecc..-

Dall'indagine esperita preventivamente, in un intervallo tra 1.500 e 1.800 €/m<sup>2</sup>, per le condizioni dello stato di fatto, è stato desunto il parametro di valutazione un prezzo unitario di mercato pari a circa 1.550,00 €/m<sup>2</sup>, il conteggio del valore di mercato è riportato nell' **Allegato**

**07** - Scheda dell'Immobile -.

Fin qui la letteratura disciplinare, a costituire un basilare riferimento per il criterio di stima da usare, di seguito si riporta il calcolo estimativo del cespite in esame.

## 7 - Calcolo Estimativo

A seguito di quanto precedentemente esposto, per la valutazione dell'immobile si ottiene:

**A - VALORE DI MERCATO:**

Valore degli immobili (appartamento e box auto) = Euro 123.400,00

Pertanto al complesso immobiliare viene attribuito il valore a base d'asta pari a:

**€ 123.400,00** (diconsi Euro centoventitremilaquattrocento/00).

Tanto dovevasi per far conoscere la verità.

Velletri, 29 maggio 2009

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
dr. Ing. Giorgio Tagliaferri