

di esecuzione. (Verbale all. A) Successivamente si recava, presso l'ufficio tecnico del Comune di Anzio per verificare la conformità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, acquisendo tutte le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico peritale. Nei giorni successivi si recava presso l'Agenzia del Territorio di Roma per acquisire le planimetrie e le visure catastali degli immobili in quanto non presenti nel fascicolo.

In esecuzione dell'incarico conferitogli dalla S.V. sulla base degli accertamenti effettuati, sulla scorta delle documentazioni acquisite, nonché dai dati desunti dai rilievi effettuati ha redatto la presente relazione che per comodità espositiva è stata suddivisa nei seguenti capitoli:

- **CAPITOLO I°** *Identificazione catastale – possesso*
- **CAPITOLO II°** *Conformità urbanistica*
- **CAPITOLO III°** *Descrizione e consistenze*
- **CAPITOLO IV°** *Criterio di stima*
- **CAPITOLO V°** *Determinazione del prezzo base d'asta*
- **CAPITOLO VI°** *Descrizione per il bando di vendita*

CAPITOLO I°

Identificazione catastale – possesso

L'unità immobiliare oggetto di Esecuzione risulta così individuata :

- Abitazione sita nel Comune di Anzio, località-colonia, Via Lussino n. 1, posta al piano terra e interrato, con piccola porzione di area annessa, il tutto confinante con Via Lussino, spazio pubblico, part. 348 e part. 398, riportato in Catasto con i seguenti dati censuari: (vedi Visura storica all. B – Estratto di Mappa all. C - Foto Satellitare All. O)
- **Fg. 18 Part. 347 Cat. A/7 Cl. 4 Vani 10 R.c. € 1.368,61**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta attualmente intestata in catasto alla sig.ra [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita degli

esecutati, stipulato il 20/05/ 2005 dal not. Alex Gamberale rep. 49817/16747, registrato ad Albano Laziale il 30/05/2005, il tutto in epoca successiva all'atto di pignoramento trascritto il 05/07/2001. (vedi Copia Atto All. D) Successivamente la suddetta sig.ra [REDACTED] sottoscriveva in data 13/09/2005, un contratto di comodato d'uso a favore del sig. [REDACTED] (vedi Copia Comodato All. E)

In un secondo momento la suddetta sig.ra [REDACTED] sottoscriveva in data 14/09/2005, anche un contratto preliminare di compravendita con il quale si impegnava a trasferire, quanto acquistato dagli esecutati, al sig. [REDACTED] [REDACTED] mediante atto notarile da stipulare entro anni 5 dalla data di sottoscrizione del medesimo, detto preliminare, secondo quanto dichiaratomi, sarebbe stato registrato, dal sig. [REDACTED] presso la sede dell'ambasciata italiana a Kiev . (vedi Copia Preliminare All. F)

La planimetria dell'unità in oggetto di esecuzione è stata acquisita presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Roma (Planimetria Catastale All. G). Detta planimetria risulta essere conforme allo stato dei luoghi salvo qualche lieve discordanza, riguardo all'utilizzazione degli ambienti ed in particolar modo si evidenzia sul lato nord la presenza di una struttura in c.a. composta da pilastri e travi senza copertura. (Vedi Foto All. M) .

Una particolarità da segnalare riguarda la presenza di una porzione di area con sottostante locale interrato ricadente al di fuori del limite di proprietà della particella 347, detta zona di risulta essere parte di proprietà del comune di Anzio(ex strada) e parte Demaniale , per cui andrebbe predisposta idonea richiesta al fine di definire la cessione della stessa. In caso contrario andrebbe scorporata la porzione del locale interrato e dell'area in questione, riportata impropriamente nella planimetria catastale senza titolo.

Si precisa che ai fini della valutazione che detta porzione verrà esclusa, in attesa che sia definita la pratica di cessione.

L'unità immobiliare sopra descritta risultava al momento del sopralluogo risultava occupata, come già dichiarato dal sig. ██████████

CAPITOLO II°

Conformità urbanistica

Il fabbricato risulta essere stato edificato in epoca anteriore al 1967 e per lo stesso è stata presentata istanza di condono ai sensi della L. 47/85 in data 22/11/1985 al prot. 17947 successivamente definita mediante rilascio di regolare Concessione in Sanatoria n. 527 del 28/05/1996 (Vedi Copia concessione All. H).

Successivamente per ulteriori abusi commessi in epoca anteriore al 2003, riguardanti il parziale ampliamento sul lato nord, è stata presentata un'istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 326/03 con prot. 9278 del 10/12/2004, che risulta ad oggi ancora da definire, carente di alcune documentazioni (Vedi Copia Istanza e lettera Comune All. I).

Riguardo a quest'ultima istanza, si debbono evidenziare alcune perplessità tecniche in ordine al futuro esito della stessa, poiché al momento del sopralluogo la parte abusiva dichiarata in ampliamento sul lato nord del fabbricato, risultava rimossa, mentre come già detto, veniva accertata la presenza di una struttura in c.a. composta da pilastri e travi senza struttura di copertura.

(vedi Foto allegata Istanza di Condono All. L e foto attuale all. M) .

CAPITOLO III°

Descrizione

Il fabbricato sopra descritto è costituito da una struttura portante in muratura, che si eleva su un unico piano terra rialzato ed uno interrato, con copertura a terrazzo.

Le finiture esterne sono del tipo ad intonaco e tinteggiatura.

L'abitazione è composta da un soggiorno, cucina, quattro camere, due bagni,

locale esterno e cantina interrata, la stessa è dotata di piccola corte pertinenziale circostante con accesso pedonale e carrabile da via Lussino.

Le rifiniture dell'unità oggetto di stima sono di qualità media, gli infissi sono in alluminio, le porte sono in legno, la pavimentazione ed i rivestimenti in ceramica di buona qualità sono presenti nei servizi e in cucina, le pareti sono tinteggiate (Vedi Foto All. N)

Consistenze

Abitazione Piano terra

- Superficie lorda mq. 190 Superficie Utile mq. 147
- Cantina Superficie Utile mq. 142 (*) Parte ricadente nella part. 347
- Portico Superficie Utile mq. 13
- Corte Esterna Superficie mq. 400 circa

CAPITOLO IV°

Scelta del criterio di stima

In considerazione dello scopo della stima, che è quello di determinare il prezzo minimo al quale potrà essere venduto l'immobile oggetto di esecuzione, si ritiene corretto applicare il criterio di stima analitica in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.

Considerato che trattasi di fabbricato per abitazione, ubicato in buona posizione sia rispetto al mare che al centro del paese, tale da ritenersi perciò appetibile anche per un mercato turistico – stagionale oltre che per quello residenziale. Valutate inoltre le caratteristiche tipologiche, la consistenza e le rifiniture delle unità oggetto di stima, tenuto conto della sua vetustà (40 anni circa), dello stato di conservazione, dell'ubicazione rispetto alle principali vie di comunicazione e servizi primari, si è proceduto alla individuazione del più probabile valore di mercato, secondo il seguente prospetto di stima .

CAPITOLO V°

*Determinazione del prezzo base d'asta***Abitazione Piano terra, interrato con corte annessa**

Considerato il numero dei vani utili dell'abitazione sopra descritta (5 + accessori), la discreta superficie utile complessiva dell'unità (mq. 147), la presenza di accessori, quali Portico, cantina, corte esterna la discreta qualità delle finiture e soprattutto l'ubicazione territoriale dell'immobile; dopo un'attenta indagine di mercato sui fitti correnti della zona con riferimento ad abitazioni aventi le stesse caratteristiche, si è ritenuto di poter fissare il canone d'affitto, minimo certo continuativo ricavabile dall'immobile, pari a € 850,00.

Il canone lordo annuo ricavabile sarà dato dall'accumulazione delle mensilità sopra indicate, a cui sarà applicato un tasso d'interesse del 3% (saggio medio d'interesse fornito dai capitali posti a fruttosità) da cui si avrà:

$$\text{canone lordo} = \text{€ } 850,00 \times [12 + (0,03 \times 5,5)] = \text{€ } 10.340,25$$

Le spese detraibili gravanti sulla proprietà per l'unità immobiliare in oggetto, a seguito di ricerche economiche condotte in via comparativa con unità similari espresse percentualmente rispetto al canone lordo annuo sono:

• Quota assicurazione, manutenzione		
10% canone lordo	• €.-	1.034,03
• I.C.I. imposte e tributi		
8% canone lordo	€.	827,22
• Quota affitto e inesigibilità		
2% canone lordo	€.	<u>206,80</u>
	Totale spese	€. 2.068,05

Applicando dette detrazioni al canone lordo annuo si avrà un reddito annuo netto pari a : € 10.340,25 - € 2.068,05 = € 8.272,20

Individuato il tasso di capitalizzazione applicabile per l'individuazione del prezzo base d'asta dell'immobile, che risulta essere, sulla scorta di ricerche di mercato, pari al 3,0 %. Non presentando l'immobile particolari comodi attivi o passivi rispetto a quelli presi in riferimento non si è variato il saggio stabilito, pertanto applicando la formula della capitalizzazione si avrà:

$$VF = \text{€. } 8.272,20 / 0.03 = \text{€. } 276.000,00 \text{ arrotondato}$$

Il valore stimato analiticamente è stato successivamente confrontato, con quello ottenuto mediante stime comparative effettuate in base a notizie assunte presso operatori immobiliari locali, nonché dai valori correnti di mercato desunti anche dai dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma. (vedi All. P) ragguagliate per ubicazione, utilizzazione, nonché per la condizione di sottoposizione a procedimento Esecutivo forzato, in quanto detto immobile non può essere considerato certamente come un bene da assoggettare alle valutazioni economiche del libero mercato, poiché limitato dagli stretti vincoli della procedura stessa, si è ritenuto corretto applicare una percentuale riduttiva della tariffa di mercato pari al 10%.

Abitazione Piano terra , interrato con corte annessa

- Abitazione mq. 170 x €. 1.400,00 mq. = €. 238.000,00
- Cantina mq. 142 x €. 450,00 mq. = €. 56.000,00
- Portico mq. 13 x €. 250,00 mq. = - - €. 3.250,00
- Corte esterna mq. 400 x €. 50,00 mq. = _____ €. 20.000,00

Valore Totale Stimato arrotondato €. 317.000,00

Il Valore di mercato ottenuto mediante stima comparativa è stato rapportato attraverso interpolazione con il valore ottenuto dalla stima analitica per capitalizzazione dei redditi, consentendo così di individuare un valore medio di stima pari ad €. 296.000,00 arrotondato (*Duecentonovantaseimila/00 Euro*)

CAPITOLO VI°

*Descrizione per il bando di vendita***Lotto 1**

- Abitazione sita nel Comune di Anzio, località colonia, Via Lussino n. 1, posta al piano terra e interrato, con piccola porzione di area annessa, il tutto confinante con Via Lussino, spazio pubblico, part. 348 e part. 398, (con porzione di area e interrato da stralciare) riportato in Catasto con i seguenti dati censuari:
• Fg. 18 Part. 347 Cat. A/7 Cl. 4 Vani 10 R.c. €. 1.368,61

Prezzo base d'asta € 296.000,00 arrotondato (Duecentonovantaseimila/00 Euro)

Tanto doveva in evasione all'incarico conferitogli.

Velletri li 25/02/2008

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. De Marzi Fernando

allegati:

- Verbale accesso
- Visura Storica Catastale
- Estratto di Mappa Catastale
- Copia Atto Notarile
- Copia Comodato d'Uso
- Copia Preliminare Compravendita
- Planimetria Catastale
- Copia Concessione in Sanatoria
- Copia Istanza di Condono e Lettera Comune
- Foto Istanza di Condono
- Foto Attuale
- Documentazione Fotografica generale
- Stralcio Foto Satellitare
- Prospetto Valutazioni O.M.I. Agenzia del Territorio


 FERNANDO DE MARZI
 ALBANO LAZIALE
 25/02/2008

ASTE
GIUDIZIARIE.it