

## TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

Pag. 1/14

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

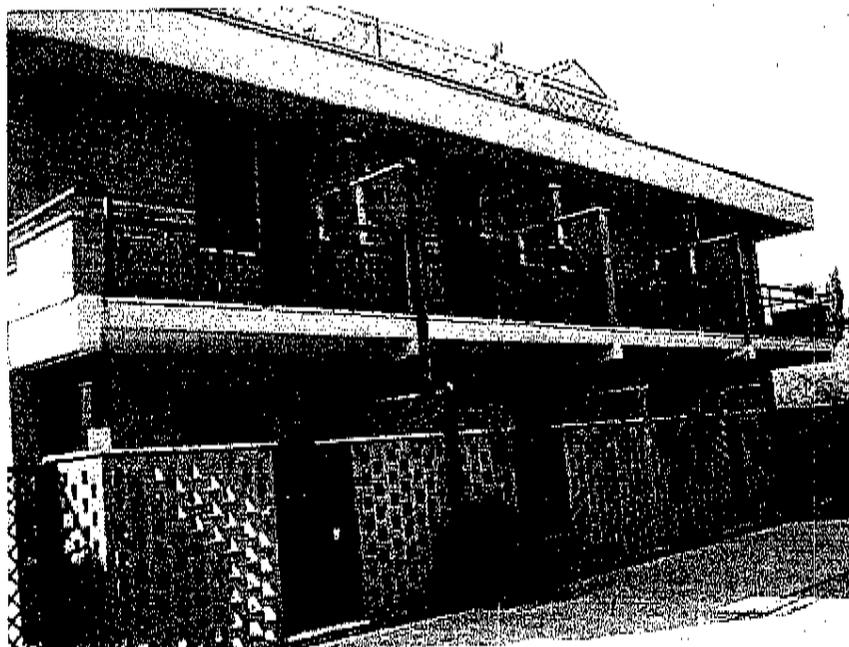
224/2007

Procedimento esecutivo n°

## TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

Procedimento Esecutivo .....	N° 224/2007
promotori: [REDACTED] ( avv. [REDACTED] )	
resistenti esecutati: [REDACTED]	
Data udienza quesiti	14/01/2009
Data prossima udienza	17/06/2009

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

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Appartamento in Palazzina Quadrifamiliare a Schiera in Località Mazza Prebenda – Anzio  
(l'interno è il terzo da sinistra)

## TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

Pag. 2/14

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento esecutivo n° 224/2007

**1- Premesse**

L'atto di pignoramento immobiliare richiesto dall'avv. ~~RICCARDO AJDINO~~ 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 AJDINO, 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.

Nel corso di quella seduta il Giudice disponeva al sottoscritto di svolgere l'incarico provvedendo a:

- 1. verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure al certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre sulla base di documenti in atti, l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)*
- 2. descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mp., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comini, locali di sgombro, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 3. accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua unica identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 4. procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

## TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

Pag. 3/14

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento esecutivo n° 224/2007

5. indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
7. dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'interno, compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
9. accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento: verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
12. determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei

## TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

Pag. 4/14

Procedimento esecutivo n° 224/2007

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

- limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alle data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
13. riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
  14. inviare, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione del proprio elaborato;
  15. intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
  16. depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
  17. allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
  18. allegare alla relazione la planimetria del bene, la misura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
  19. segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
  20. provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
  21. estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

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

## TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

Pag. 5/14

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento esecutivo n° 224/2007

**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 *XXXXXXXXXXXX* e *XXXXXXXXXXXX*.
  - **IPOTECA volontaria form. N° 0050 del 12/09/2002** iscritta a favore di *XXXXXXXXXXXX* con sede in Roma, per mutuo, gravante su villa (e garage) in Anzio, loc. Mazza Prebenda, Via Nerone, n° 45 – in Catasto f. 17, p.lia 736, sub. 16 e sub. 35 -
2. Iscrizioni a carico di *XXXXXXXXXXXX*.
  - **IPOTECA legale form. N° 0000 del 13/02/2007** iscritta a favore di *XXXXXXXXXXXX* gravante su ½ della villa (e garage) in Anzio, loc. Mazza Prebenda, Via Nerone, n° 45 – in Catasto f. 17, p.lia 736, sub. 16 e sub. 35 -
  - **IPOTECA legale form. N° 0000 del 23/04/2007** iscritta a favore di *XXXXXXXXXXXX* con 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 di *XXXXXXXXXXXX* e *XXXXXXXXXXXX*.
  - **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del Tribunale di Velletri, trascritto presso la Conservatoria dei R.I. di Roma con form. N° 0000 del 18/05/2007 a favore di *XXXXXXXXXXXX* con sede in Roma, gravante su villa (e garage) in Anzio, loc. Mazza Prebenda, Via Nerone, n° 45 – in Catasto f. 17, p.lia 736, sub. 16 e sub. 35 -

#### 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

## TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

Pag. 8/14

Procedimento esecutivo n° 224/2007

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

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° [REDACTED] del 27/04/1999 - intestata alla ditta [REDACTED]).

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 -

## TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

Pag. 9/14

Procedimento esecutivo n° 224/2007

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

**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);

## TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

Procedimento esecutivo n° 224/2007

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

- ✓ 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.*

*I valori al mq. si intendono riferiti ad un appartamento-tipo posto ad un piano intermedio con superficie di 100 mq. circa ed in medio stato di conservazione. La superficie che si assume è quella cosiddetta "commerciale", come definita nelle due norme: la UNI 10750:2005; ed il D.P.R. N° 138/98 -*

*Come da prassi alla scala di valori di mercato medi si apportano correttivi dipendenti dalle:*

- caratteristiche **estrinseche** e dalle
- caratteristiche **intrinseche**.

*Dalla letteratura si hanno i seguenti Principali Coefficienti Correttivi:*

• Piano attico	+ 20%
• Piano terra	- 10%
• Piano seminterrato	- 25%
• Ristrutturato	dal 5% al 20%
• Da ristrutturare	- 10%
• Immobile occupato	- 30%
• Esposizione panoramica o su parco	+10%
• Esposizione Interna	-10%
• Esposizione Rumorosa	-10%

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;

## TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

Pag. 12/14

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento esecutivo n° 224/2007

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.

## TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

Pag. 13/14

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento esecutivo n° 224/2007

**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

**B - ONERI PER SANATORIA (ex art. 40 L.47/85):**

Costo sanatoria e spese tecniche: Euro - 4.000,00

In uno: Euro **119.400,00**

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

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

Entro 120 giorni dall'assegnazione dell'asta, l'assegnatario dovrà provvedere ad un ulteriore esborso di circa **4.000,00** Euro per sanare l'immobile.

Tanto dovevasi per far conoscere la verità.

Velletri, 29 maggio 2009

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