

TRIBUNALE DI VELLETRI

Liquidazione Giudiziale N°95/2025



PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Francesca Aratari

CURATORE: Avv. Amedeo Pomponio

CONSULENTE TECNICO : Geom. Ivan Attanasio

PREMESSA

Il Curatore Avv. Amedeo Pomponio, autorizzato dal giudice delegato dott.ssa Francesca Aratari in data 28 Marzo 2026, nominava il sottoscritto Geom. **[REDACTED]** **[REDACTED]**, iscritto presso il Collegio Professionale dei Geometri della Provincia di Latina al N° 1874, avente studio in Latina alla Piazza Roma n°4, quale perito estimatore per la valutazione dei beni immobili acquisiti all'attivo della procedura.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE BENI IMMOBILI:

La procedura di apertura di liquidazione giudiziale a carico del signor ██████████
██████████ nato a Sezze (LT) il 05/11/1957, è stata dichiarata con sentenza emessa dal
Tribunale di Velletri il 13/11/2024 al n°95, Trascritta presso l'Agenzia Delle Entrate
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 l'08/01/2025, N° 437 di Registro
Particolare. A seguito della sentenza, la curatela si attivava per acquisire unitamente a
maggior consistenza il seguente bene immobile così individuato:

- Appartamento sito in Comune di Anzio alla Via Giovanni Basile n°61 Int. 1 piano terra, distinto in Catasto Urbano al Foglio 7 Particella 449 Subalterno 502 categoria A/3 vani catastali 5,0 Rendita €.555,19 (fino al 25/03/2026 identificato con il Foglio 7 Particella 449 Subalterni 1 e 2 graffiati);

ATTUALI POSSESSORI E TITOLI DI PROVENIENZA:

Il bene immobile sopra citato, appartiene al signor **M. [REDACTED]** per la sola quota di 1/3 di proprietà mentre le restanti quote appartengono 1/3 ciascuno ai signori **M. [REDACTED]** nato a **BOZZO (LT)** il **10/10/1901** e **M. [REDACTED]** nato a **BOZZO (LT)** il **05/09/1971**. Ai citati comproprietari i propri diritti risultano pervenuti in virtù di successione al signor **M. [REDACTED]** nato a **Pignataro Interamna (FR)** il **02/02/1937** e

deceduto il 01/05/2023 Den. di Successione N°552304/88888/23 del 15/01/2024, Trascritta presso l'Agenzia Delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 16/01/2024 al N°1556 di Registro Particolare, non risulta alla data della presente la trascrizione di avvenuta accettazione di eredità.

GRAVAMI IPOTECARI:

Dall'esame degli atti rinvenuti presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 a partire dall'impianto meccanografico degli uffici e con aggiornamento fino a tutto il 18/08/2026 il sottoscritto ha individuato esclusivamente il seguente gravame pregiudizievole gravante sul bene appreso dalla procedura:

Trascrizioni:

Registro Particolare N° 437 Registro Generale N° 631 del 08/01/2025 Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale emessa dal Tribunale di Velletri il 13/11/2024 al n°95 a carico del signor ██████████ nato a Sezze (LT) il 05/11/1957.

Ipotecche:

Nessuna

UBICAZIONE E DESCRIZIONE BENI IMMOBILI:

Il bene è ubicato nel Comune di Anzio (centro di circa 60.000 abitanti facente parte della città metropolitana di Roma Capitale), alla Via Giovanni Basile n°61. L'edificio dista a circa 8,0 Km dal centro della città. Il contesto in cui è inserito il bene, è tipico dell'edilizia residenziale a bassa densità costituito prevalentemente da abitazioni in villini o piccoli fabbricati plurifamiliari. L'appartamento oggetto della presente è

posto al piano terra di un fabbricato composto da due livelli con piccola area cortilizia circostante, il tutto protetto da recinzione e cancello carrabile automatizzato. Il quartiere risulta servito dagli impianti di urbanizzazione primaria quali fognatura, rete idrica, elettrica ed illuminazione pubblica, risultano altresì presenti nel raggio di circa 3 chilometri i servizi di vicinato come minimarket, alimentari, bar nonché servizi primari e secondari come scuole, uffici postali, ambulatori, luoghi per il culto. Il fabbricato in cui è inserito l'appartamento oggetto di stima è posto su due livelli (piano terra rialzato e primo), si presenta esternamente rifinito interamente con intonaco civile a base di calce e cemento con finitura liscia di color rosa antico, con copertura a falde finite con coppi. La struttura portante verticale è in cemento armato, costituita da pilastri e travi, mentre i solai orizzontali sono in latero cemento a travetti e pignatte. Internamente tutti gli ambienti sono definiti da tramezzature in laterizio con intonaci, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile di color bianco i pavimenti sono in gres porcellanato 30x30 di tonalità e disegno riferibili agli anni 80-90, gli infissi esterni sono in alluminio di color bianco protetti da avvolgibili in pvc, le porte interne sono in legno di tonalità ciliegio, sono presenti tutti gli impianti compreso l'impianto di allarme, l'impianto di riscaldamento è del tipo a radiatori alimentato da caldaia a gas, l'intera impiantistica è obsoleta e priva di certificazione. Si denota all'interno dell'immobile una diffusa presenza di umidità sia derivante da fenomeni di risalita sia da scarsa qualità dei materiali isolanti con conseguenti condense causate dall'assenza di un sistema volto a consentire il regolare ricircolo dell'aria. Nel complesso l'immobile versa in scarso stato di manutenzione e necessita di una ristrutturazione completa. L'intera area esterna è pavimentata in pietra opus incertum. L'appartamento si compone di corridoio-ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto ed un bagno per complessivi mq.80,00 circa oltre a terrazzo coperto di mq.13,46 ed area esterna di pertinenza di mq.470,00.

SITUAZIONE URBANISTICA/CATASTALE:

L'appartamento che ci occupa è stato edificato in virtù di concessione edilizia a sanatoria n°10412 del 23/10/1986, successivamente in data 11/12/2025 al protocollo N°140234 veniva presentata una SCIA per la realizzazione di recinzioni interne per la divisione dei giardini mediante cui urbanisticamente si è costituita una corte esclusiva per il bene oggetto di stima (corte distinta nell'elaborato planimetrico sempre con il subalterno 502) ed una distinta con il Subalterno 501 per il sovrastante appartamento distinto con il Subalterno 3 (estraneo alla procedura ed attualmente di proprietà della signora Mulfati Necle nata a Sezze (LT) il 13/10/1961), in prosecuzione della SCIA N°140234 del 2025, in data 18/03/2026 al protocollo N°26564 veniva presentata SCIA in variante di corso d'opera non essenziale, riguardante semplicemente una diversa ubicazione di un cancello. In conseguenza delle opere realizzate il tecnico incaricato presentava presso l'Agenzia Delle Entrate di Roma Servizi Catastali l'opportuna variazione catastale in data 26/03/2026 con protocollo RM0190585, nonché concludeva l'iter con certificato di collaudo e comunicazione di fine lavori protocollata presso il Comune di Anzio il giorno 08/04/2026 al N°34073 di Protocollo.

Dal sopralluogo effettuato vi è piena conformità tra lo stato di fatto dell'appartamento, l'ultimo titolo edilizio e la rappresentazione grafica presente agli atti catastali, si riscontra altresì una difformità all'esterno dell'unità immobiliare e precisamente nell'area cortilizia dove risulta un box – ricovero attrezzi della superficie di mq.23,60 realizzato mediante l'apposizione di una porta scorrevole in metallo con sovrastante copertura in putrelle e lastre onduline in eternit il tutto a chiusura di uno spazio già delimitato dalla recinzione in muratura per tre lati quale rientranza preesistente. Detta struttura risulta priva di titoli edilizi ed insanabile, ragion per cui sarà necessario a carico del futuro proprietario l'obbligo di ripristino mediante apposita pratica edilizia di demolizione con smaltimento dei materiali di

risulta in discarica tramite ditta certificata, il tutto per un costo stimabile di circa €5.000,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero.

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE CRITERIO DI VALUTAZIONE

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Poichè da una serie di accertamenti risulta che nelle zone oggetto d'interesse sono avvenute delle compravendite di immobili con caratteristiche simili a quelle degli immobili in esame, il sottoscritto ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato, infatti la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

A tal scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche subiettive della zona e quelle proprie del bene interessato:

A) caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (*urbanistiche, edilizie ed economico-sociali*), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (*infrastrutture e servizi pubblici*), *condizioni climatiche e di salubrità*).

B) caratteristiche intrinseche: orientamento, volume edificato, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici, rifiniture degli immobili. Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate da indagini e ricerche effettuate presso Agenzie Immobiliari operanti in Anzio, riviste specializzate, siti internet dedicati nonché dalle quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Delle Entrate, relative ad immobili con la stessa destinazione urbanistica di quelli in esame nelle zone limitrofe è stata riscontrata una forbice compresa tra un minimo di 1.200,00 €/Mq. ed un massimo di 1.900,00 €/Mq. Fatte le dovute considerazioni si ritiene applicabile nel nostro caso un prezzo nella parte bassa della forbice e quindi di 1.200,00 €/Mq.

VALUTAZIONE IMMOBILE (mercato immobiliare):

In considerazione a quanto sopra descritto, tenendo conto di tutti i fattori, il contesto su cui sorgono le costruzioni, ai materiali impiegati nella realizzazione delle opere e lo stato delle stesse, vengono riportati di seguito i più probabili valori di mercato rispetto ad una stima sintetica che risulta essere:

$\text{mq } 107,00 \text{ (superficie a ragguglio)} \times \text{€ } 1.200,00/\text{mq} = \text{€ } 128.400,00$

Al valore di stima, viene decurtato il costo per la regolarizzazione delle opere realizzate in assenza di titolo edilizio, che si ritiene quantificabile in circa € 5.000,00.

Pertanto il valore effettivo attuale di stima della piena proprietà = € 123.400,00

Quota di Mulfati Patrizio = €. 123.400,00 /3 = €.41.133,00

VALORE QUOTA DI MULFATI PATRIZIO IN CIFRA TONDA= €.41.000,00

ALLEGATI:

Allegato 1: Stralcio Aerofotogrammetrico (inquadramento google maps);

Allegato 2: Stralcio Mappa Catastale, Visure catastali storiche all'attualità;

Allegato 3: Aggiornamento ipotecario + copia trascrizione provenienza;

Allegato 4: Planimetrie;

Allegato 5: Documentazione Urbanistica;

Allegato 6: Rilievo fotografico.

CONCLUSIONI:

Tanto dovevasi per l'incarico conferito

Latina 25/08/2026

Il C.T.U.

Geom. Ivan Attanasio



FOTO AEREA GOOGLE EARTH