

**Tribunale Ordinario di Velletri**  
**Sezione esecuzioni immobiliari**  
Esecuzione Immobiliare n° 76/2024

**ALLEGATO n°12**

**Relazione CTU**  
**Versione privacy**

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Andreozzi Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 76/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	5
Stato conservativo .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli .....	7
Normativa urbanistica .....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta .....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2024 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 159.000,00</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

---

---

## INCARICO

---

---

In data 11/04/2024, il sottoscritto Geom. Andreozzi Alessandro, con studio in Viale dei Volsci, 71 - 00049 - Velletri (RM), email alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it, PEC alessandro.andreozzi@geopec.it, Tel. 3885880606, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Anzio (RM) - Via Merope, 94 (già 56) (Coord. Geografiche: 41.472654, 12.610947)

---

---

## DESCRIZIONE

---

---

Appartamento per civile abitazione in fabbricato plurifamiliare, posto alla periferia Nord del Comune di Anzio. L'area di sedime dove si erge il fabbricato è caratterizzata da un tessuto antropizzato e destinato prevalentemente a residenze tra le località Anzio Colonia e Lido delle sirene. l'area risulta dotata dei servizi primari quali strade, parcheggi e servizi di rete, attività commerciali e

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Si segnala che dopo i primi tentativi non andati a buon fine di poter effettuare l'accesso, il sottoscritto CTU è stato autorizzato ad eseguire accesso forzoso all'immobile; ciò non è risultato necessario poiché, per il tramite del patrocinante degli esecutati, questi si sono resi mostrati collaborativi e disponibili a poter far eseguire l'accesso così come risultante dal verbale congiuntamente redatto con il Custode nominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

---

---

## LOTTO UNICO

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Merope, 94 (già 56)

---

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Agli atti di causa è stata regolarmente depositata la documentazione prevista dall'art. 567 del C.P.C.-

---

---

## TITOLARITÀ

---

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'unità immobiliare risulta confinante con distacco verso strada pubblica Via Merope, proprietà sub 7 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà sub. 503 (già 5) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,79 mq	47,85 mq	1	47,85 mq	2,70 m	terra
Abitazione	32,62 mq	42,70 mq	1	42,70 mq	2,97 m	primo
Cortile	101,00 mq	101,00 mq	0,18	18,18 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>108,73 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>108,73 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/1989 al 01/02/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 313, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4.5 Superficie catastale mq Rendita € 499,67 Piano T-1 Graffato 4
Dal 02/02/1991 al 24/03/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 313, Sub. 502 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 499,67 Piano T-1 Graffato 501

Dal 24/03/2005 al 22/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 313, Sub. 502 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4.5 Superficie catastale 89 mq Rendita € 499,67 Piano T-1 Graffato 501
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	313	502		A3	2	4.5	89 mq	499,67 €	T-1	501

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da segnalare.

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare all'esito dell'accesso eseguito si presenta in un normato stato di conservazione e manutenzione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati servitù, censo, livello e/o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: a sacco con pietrame di tufo malta grossa di calce e pozzolana;

Esposizione: (Es. Nord, Sud, ecc.)

Altezza interna utile 2,70 / 2,97

Str. verticali: muratura di blocchetti squadrati

Solai: in conglomerato cementizio con interposti e travetti intervallati da pignatte in laterizio e caldaia collaborante poggiate su cordolo perimetrale in cemento armato;

Copertura: in conglomerato cementizio con interposti e travetti intervallati da pignatte in laterizio e caldana collaborante poggiante su cordolo perimetrale in cemento armato;

Manto di copertura: tegole portoghesi

Pareti esterne ed interne: in muratura di blocchetti e paramento d'intonaco, interni in muratura di mattoni pieni e laterizi forati con paramento d'intonaco con malta bastarda.;

Pavimentazione interna: in ceramica;

Infissi esterni ed interni: in legno, tapparelle in plastica e protezioni in ferro;

Scale: in cemento

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia

Terreno esclusivo: corte esclusiva - giardino.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso eseguito l'immobile è risultato occupato dagli esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* così come identificati nel verbale di accesso.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/1989	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Di Majo M.T. di Roma	17/06/1989	749	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 2	14/07/1989	18196	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/03/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefano SAMMARTANO di Nettuno (RM)	24/03/2005	13489	5176
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 2	30/03/2005	11042	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 02/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione Mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 30/03/2005  
Reg. gen. 4672 - Reg. part. .  
Quota: 1/1  
Importo: € 152.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 14/03/2024  
Reg. gen. 10278 - Reg. part. .  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo le previsioni del P.R.G. del Comune di Anzio al momento del rilascio dell'ultimo titolo abilitativo, l'area di sedime dove ricade il fabbricato è destinato a Zona B/7.-

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'intero fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 12282/12385 del 22.11.1987 P.E.10/88 rilasciato alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Successivamente, per le modifiche apportate all'unità immobiliare, il precedente proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/93 giusto prot. 7200 del 07.03.1995 e susseguente rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria n° 1286 del 28.09.2004.



Al momento dell'accesso eseguito l'unità non ha subito nessuna ulteriore difformità che rendesse necessario una regolarizzazione edilizia.

#### **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.

Lo stato dei luoghi corrisponde con l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo rilasciato ai sensi dell'art. 32 delle Legge 724/93 ovvero al Permesso di Costruire in Sanatoria n° 1286 del 28.09.2004

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Merope, 94 (già 56)

Appartamento per civile abitazione in fabbricato plurifamiliare, posto alla periferia Nord del Comune di Anzio. L'area di sedime dove si erge il fabbricato è caratterizzata da un tessuto antropizzato e destinato prevalentemente a residenze tra le località Anzio Colonia e Lido delle sirene. l'area risulta dotata dei servizi primari quali strade, parcheggi e servizi di rete, attività commerciali e

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 313, Sub. 502, Categoria A3, Graffato 501

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

Valore di stima del bene: € 159.067,64

Per la stima degli immobili si è fatto riferimento ai dati rilevati dal mercato immobiliare locale con il rilevamento dei prezzi di mercato delle Agenzie Immobiliari di zona nonché dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – per il secondo semestre 2023 – relative ad abitazioni in villini

Per la determinazione del più probabile valore attuale delle unità immobiliari sono state seguite due procedure:

1. Metodo della valutazione di mercato al metro quadrato;

2. Metodo analitico. -

Il primo permette di arrivare al valore dell'immobile, attraverso una ricerca di mercato, che in conformità a dati ed elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili simili la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, permettono di stimare il valore al metro quadrato del cespite. -

Il secondo metodo permette di ricavare il valore degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo.

-

Il valore medio ricavato con i due metodi ci permetterà di individuare il più probabile valore di mercato. -

Metodo della Valutazione al metro quadrato

Secondo quanto riportato precedentemente il CTU sulla scorta delle informazioni e della documentazione acquisita ha determinato un valore medio per l'immobile in esame in €. 1.600,00 €/mq.-

I prezzi minimi di vendita si ottengono moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive lorde degli immobili (Sc),

quindi:

Valore determinato: Abitazione:

€ 1.600,00 x 108,73 mq. (S.l.) = 173.968,00;

Metodo analitico

Considerando una media lorda di €. 8.480,00 (6,50 €/mq per mese x sup. mq. 108,73) ricavata dall'affitto dell'abitazione e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), pari al 15% stimate in €. 1.272,14 si ottiene una rendita netta di circa €.7.208,80.-

Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5,00% porta il valore dell'immobile pignorato ad €.144.175,98.-

Valore di mercato lotto Unico

Il più probabile valore di mercato, dato dalla media dei due valori, sarà: (173.968,00+144.175,98)/2 = €.159.071,99 pari ad €. 1.462,96 / mq.-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Via Merope, 94 (già 56)	108,73 mq	1.462,96 €/mq	€ 159.067,64	100,00%	€ 159.067,64
				Valore di stima:	€ 159.067,64

Valore di stima: € 159.067,64

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamenti	67,64	€

**Valore finale di stima: € 159.000,00**

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 12/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Andreozzi Alessandro

## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbali di accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - estratto di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - visure storiche catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - elaborato planimetrico ed attribuzione subalterni
- ✓ N° 5 Altri allegati - planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - grafico rilievo stato attuale
- ✓ N° 7 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Permesso di Costruire in sanatoria n°1286 del 28/09/2004 e grafico allegato
- ✓ N° 9 Altri allegati - altra documentazione rilasciata dal Comune di Anzio - parte 1/2
- ✓ N° 10 Altri allegati - altra documentazione rilasciata dal Comune di Anzio - parte 2/2
- ✓ N° 11 Altri allegati - comparabili pubblicati dalle agenzie immobiliari di zona e valori O.M.I.
- ✓ N° 12 Altri allegati - relazione CTU versione Privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Merope, 94 (già 56)

Appartamento per civile abitazione in fabbricato plurifamiliare, posto alla periferia Nord del Comune di Anzio. L'area di sedime dove si erge il fabbricato è caratterizzata da un tessuto antropizzato e destinato prevalentemente a residenze tra le località Anzio Colonia e Lido delle sirene. l'area risulta dotata dei servizi primari quali strade, parcheggi e servizi di rete, attività commerciali e identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 313, Sub. 502, Categoria A3, Graffato 501. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni del P.R.G. del Comune di Anzio al momento del rilascio dell'ultimo titolo abilitativo, l'area di sedime dove ricade il fabbricato è destinato a Zona B/7.-

**Prezzo base d'asta: € 159.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 76/2024 DEL R.G.E.

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 159.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Anzio (RM) - Via Merope, 94 (già 56)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 13, Part. 313, Sub. 502, Categoria A3, Graffato 501	<b>Superficie</b>	108,73 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare all'esito dell'accesso eseguito si presenta in un normato stato di conservazione e manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione in fabbricato plurifamiliare, posto alla periferia Nord del Comune di Anzio. L'area di sedime dove si erge il fabbricato è caratterizzata da un tessuto antropizzato e destinato prevalentemente a residenze tra le località Anzio Colonia e Lido delle sirene. l'area risulta dotata dei servizi primari quali strade, parcheggi e servizi di rete, attività commerciali e		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento dell'accesso eseguito l'immobile è risultato occupato dagli esecutati **** Omissis **** così come identificati nel verbale di accesso.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione Mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 30/03/2005  
Reg. gen. 4672 - Reg. part. .  
Quota: 1/1  
Importo: € 152.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 14/03/2024  
Reg. gen. 10278 - Reg. part. .  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura