
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ferrari Alfredo, nell'Esecuzione Immobiliare 83/2025 del R.G.E.

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	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

INCARICO

All'udienza del 12/11/2025, il sottoscritto Ing. Ferrari Alfredo, con studio in Via Colle Cispio, 39, 1 - 00042 - Anzio (RM), email alfredoferraristudio@gmail.com, PEC alfredo.ferrari@pec.ording.roma.it, Tel. 3929973345, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2025 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 dei Volsci n. 3

DESCRIZIONE

Nello stato di fatto il bene è costituito da appartamento con ingresso indipendente dalla corte comune condominiale.

La consistenza è di un piano fuori terra con copertura a terrazzo non praticabile. E' composto da ingresso/soggiorno, cucina, bagno, camera da letto e cameretta.

La zona di ubicazione, denominata Santa Teresa, costituisce un quartiere signorile della città di Anzio. È possibile raggiungere la stazione ferroviaria a piedi in 10 minuti, sono presenti parcheggi, scuole di ogni ordine e grado, chiese e supermercati.

L'appartamento ha una superficie pari a 58 mq di superficie utile.

La cucina e la camera da letto hanno accesso diretto ad un'area che non risulta di proprietà del sig. ****
Omissis ****

anche se, di fatto, risulta da questo ultimo utilizzata. Tale area, identificata al catasto al foglio 19 part. 977 sub 502 non è oggetto del pignoramento.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Volsci n. 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risulta depositato nel fascicolo telematico il Certificato notarile ipocatastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi della Legge n. 302/1998

TITOLARITÀ

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

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il proprietario risulta celibe.

CONFINI

Il bene identificato al catasto foglio 19 part. 976 sub 502, confina con la corte condominiale, con la part. 977 sub 502, con part. 976 sub 501.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				67,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza con il controsoffitto presente è pari a 260 cm

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/2016 al 13/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 976, Sub. 502 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 53 mq Rendita € 444,15 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	976	502		A2			53 mq	444,15 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale è difforme dall'immobile verificato in sede di sopralluogo:

la divisione interna è difforme da quella rilevata

le superfici indicate nella visura catastale pari a 53 mq sono inferiori a quelle della domanda di sanatoria e rilevate sul posto (58 mq utili e 67 mq lordi)

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato conservativo anche se si segnala la presenza di una infiltrazione dalla copertura in corrispondenza dell'angolo della sala tra la parete di ingresso e il muro di confine con l'appartamento adiacente.

L'importo per la riparazione è stimato in circa 1000,00 euro.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un condominio e l'accesso avviene attraverso una corte comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevate

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura è con muratura portante in tufo; il solaio di copertura è del tipo latero cementizio.

La copertura è non praticabile.

I pavimenti e i rivestimenti (presenti in cucina e bagno) sono in gres, gli infissi finestra sono in PVC con vetro camera, gli infissi persiana della camera dal letto della cucina sono in ferro zincato e verniciato a polvere, quelli del soggiorno e della cameretta sono in alluminio. Nelle finestre della cameretta e del soggiorno sono presenti grate in ferro. Le porte interne sono in legno, il portoncino di ingresso del tipo blindato. In tutti gli ambienti è presente il controsoffitto.

L'altezza utile dal pavimento al controsoffitto va da un minimo di 256 cm ad un massimo di 260 cm. L'altezza senza controsoffitto misura 270 cm.

La caldaia è a gas metano, autonoma, gli elementi scaldanti sono in alluminio. E' presente uno split in sala. Le finiture delle pareti e del controsoffitto sono del tipo tradizionale con tinte chiare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore sig. **** Omissis ****, celibe, il quale dichiara che l'immobile è occupato anche da una persona che vive stabilmente con lui.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/2001 al 25/05/2010	**** Omissis ****	COMPREVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIUSEPPA GROSSO	02/02/2001	17386	8059
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/2010 al 13/02/2026	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANDREA FONTECCHIA	26/05/2010	16127	12484
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA2	03/06/2010	34540	19918
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 04/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Anzio il 03/06/2010
Reg. gen. 34541 - Reg. part. 8008
Quota: 1000
Importo: € 240.000,00
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto tra vivi**
Trascritto a Anzio il 03/06/2010
Reg. gen. 34540 - Reg. part. 19918
Quota: 1000
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Anzio il 20/02/2025
Reg. gen. 9369 - Reg. part. 6713
Quota: 1000
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona di piano regolatore generale E2: agricolo boscato paesaggistico

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Nell'area di sedime sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri: in particolare l'area è parzialmente occupata dal Vallo Volsco.

Per l'immobile sono state presentate le seguenti domande di condono al Comune di Anzio:
- **prot.6909 del 07 marzo 1995 in data 27/02/1995;**

- domanda di condono prot. n.10062/86

A seguito di accesso agli atti dello scrivente presso l'Ufficio Condoni del Comune di Anzio e della specifica richiesta dell'acquisizione dei titoli edilizi risulta che entrambe le Concessioni in Sanatoria non sono state rilasciate.

Allo stato attuale quindi non risulta completo l'iter autorizzativo previsto dalla legge n° 47/1985.

Considerato che la documentazione in atti a corredo delle domande di condono sembra completa, ma dal terminale non risultano rilasciate le concessioni in sanatoria, **il sottoscritto CTU ha richiesto tramite pec la procedibilità per il rilascio delle concessioni in sanatoria all'Ufficio preposto del Comune di Anzio. Ad oggi il Comune di Anzio non ha ancora risposto alla pec.**

Si segnala inoltre che la divisione interna è difforme sia dagli elaborati allegati alle domande di sanatoria che dalle planimetrie catastali.

Si rileva inoltre una discordanza tra la superficie catastale e quella indicata nell'elaborato grafico allegato alla domanda di sanatoria e rilevate sul posto: le superfici indicate nella visura catastale pari a 53 mq sono inferiori a quelle della domanda di sanatoria e rilevate sul posto (58 mq utili e 67 mq lordi)

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

IPOTESI CON PROCEDIBILITA' DELLE DOMANDE DI SANATORIA

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Volsci n. 3
Nello stato di fatto il bene è costituito da appartamento con ingresso indipendente dalla corte comune condominiale.

La consistenza è di un piano fuori terra con copertura a terrazzo non praticabile.

È composto da ingresso/soggiorno, cucina, bagno, camera da letto e cameretta.

La zona di ubicazione, denominata Santa Teresa, costituisce un quartiere signorile della città di Anzio.

E' possibile raggiungere la stazione ferroviaria a piedi in 10 minuti, sono presenti parcheggi, scuole di ogni ordine e grado, chiese e supermercati.

L'appartamento ha una superficie pari a 58 mq di superficie utile.

La cucina e la camera da letto danno accesso diretto ad un'area che non risulta di proprietà del sig. **** Omissis **** anche se di fatto risulta da questo ultimo utilizzata. Tale area, identificata al catasto al foglio 19 part. 977 sub 502 non è oggetto del pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 976, Sub. 502, Categoria A2

METODO DI STIMA

Per trovare il più probabile valore di mercato del bene, lo scrivente ha utilizzato due metodi di stima per poi mediare i valori ottenuti.

1. **Determinazione del valore normale unitario** secondo i criteri dell'Allegato al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7 agosto 2007 (*Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006, n. 296*)

Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari Provincia: Roma
Comune: Anzio - Semestre: 1-2025 - Fascia/zona: Periferica - Destinazione: Residenziale -
Tipologia: Abitazioni civili: normale

Valore Mercato (€/mq) MINIMO: 1100€/mq Valore Mercato (€/mq) MASSIMO: 1600€/mq
Superficie (L/N): Lorda

K1 (Taglio superficie) = 0,8 (da 45mq a 70mq) - K2 (Livello di piano) = 0,5

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

Valore normale unitario = ValOMImin + (ValOMImax - ValOMImin) x K = 1.387,00€/mq

2. **Determinazione del valore unitario di mercato** dell'appartamento partendo dal valore medio di mercato e moltiplicandolo per i coefficienti determinati dai fattori zona, edificio e unità immobiliare (riferimento bibliografico: "*Guida alla stima delle abitazioni*", autore Preesistenza Puglisi, editore DEI)

Valore medio di mercato = 1.750,00€/mq

K1 (standard sociale) = 0,7; K2 (standard dei servizi) = 1; K3 (standard di manutenzione) = 0,98;
K4 (introiti) = 1; K5 (dimensioni) = 1,2; K6 (posizione) = 0,95; K7 (manufatto) = 1,00

Valore unitario dell'appartamento = K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6 x K7 x Val medio = 1.368,00 €/mq

Il valore medio dei due valori unitari così calcolati equivale a (1.387,00 + 1.368,00) / 2 = 1.377,00 €/mq

Pertanto si può calcolare un VALORE DI STIMA del bene pari a 67mq x 1377.00€/mq = 92.259,00€

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Via dei Volsci n. 3	67,00 mq	1.377,00 €/mq	€ 92.259,00	100,00%	€ 92.259,00
				Valore di stima:	€ 92.259,00

Valore di stima: € 92.259,00

Deprezzamenti

Premesso che non risultano rilasciate le concessioni in sanatoria delle domande di condono presentate dal precedente proprietario, qualora queste avessero esito positivo, occorrerebbe sanare la non congruità delle planimetrie con lo stato di fatto.

Di fatto in considerazione della non corrispondenza tra la distribuzione interna e gli elaborati grafici allegati alla domanda di condono, oltre alle difformità con la planimetria catastale, occorrerebbe presentare una SCIA in sanatoria il cui costo, tra spese tecniche e sanzione, ammonta a circa 3.500,00 Euro.

Gli oneri condominiali insoluti al 31/12/2025 ammontano ad euro 551,66, approvato in assemblea.

L'immobile è in buono stato conservativo anche se si segnala la presenza di una infiltrazione dalla copertura in corrispondenza dell'angolo della sala tra la parete di ingresso e il muro di confine con l'appartamento adiacente.

L'importo per la riparazione è stimato in circa 1.000,00 euro.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.500,00	€
Spese condominiali insolute	551,66	€
Spese per ripristini e risanamenti: riparazione infiltrazione dalla copertura nella sala	1.000,00	€

Valore finale di stima: € 87.207,34

IPOTESI CON NON PROCEDIBILITA' DELLE DOMANDE DI SANATORIA

Qualora le domande di sanatoria risultassero non procedibili il valore dell'immobile sarebbe nullo.

Valore finale di stima: € 0,00

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.

Anzio, li 19/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ferrari Alfredo



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALL1_ Certificato Notarile Risultanze Registri Immobiliari
- ✓ ALL2_Domande di condono prot. 6906 del 07/03/1995 e prot. n. 10062/86 con grafici
- ✓ ALL3_ Atto di provenienza ventennale
- ✓ ALL4_ Planimetrie catastali
- ✓ ALL5_ Visure e schede catastali
- ✓ ALL6_ Ispezione Ipotecaria
- ✓ ALL7_ Richiesta Procedibilità Domande Di Sanatoria
- ✓ ALL8_ Documentazione Fotografica
- ✓ ALL9_ Documentazione oneri condominiali