

Tribunale Ordinario di Velletri

Sezione esecuzioni immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 76/2024

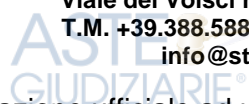


ALLEGATO n°12

Relazione CTU
Versione privacy



C.T.U. Geom. Alessandro Andreozzi
Viale dei Volsci n° 71 – 00049 Velletri (Rm)
T.M. +39.388.588.06.06 - Tel 06.68.57.75.44
info@studio-andreozzi.it



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* ****

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
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2024 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 159.000,00	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
Totale superficie convenzionale:				108,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,73 mq		

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 Fabbricati 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 Fabbricati 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 Fabbricati 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 quadrati

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 - Fig. 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

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

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

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Merope, 94 (già 56)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 313, Sub. 502, Categoria A3, Graffato 501	Superficie	108,73 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare all'esito dell'accesso eseguito si presenta in un normato stato di conservazione e manutenzione.		
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		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	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