

Tribunale di Civitavecchia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **125/2025**

Giudice Dell'Esecuzione: **Dott. Stefano Palmaccio**

Custode: **Avv. Stefania Zafrani**

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

Esperto alla stima: FRANCESCO PEPI

Codice fiscale: PPEFNC86E05C773E

Partita IVA: 14218851005

Studio in: VIALE GUIDO BACCELLI 56 - 00053 CIVITAVECCHIA

Telefono: 0766 546777 cell 333 2857976

Fax: 0766 546777

Email: francepepi@virgilio.it

Pec: f.pepi@pec.ording.roma.it

Il bene oggetto di perizia è sito in Via Tevere 10/A, in un'area semiperiferica ma densamente urbanizzata e popolata dell'abitato di Anguillara Sabazia, e consiste in un villino su tre livelli con accesso indipendente.

Esso dista circa 3,0 km dal centro storico del paese e dalle rive del lago, ma è ben collegato tramite la vicina Via Anguillarese, asse principale della viabilità locale, ai più essenziali servizi.

Il villino in esame aderisce, sul lato est, ad un altro fabbricato di simile conformazione.

Sul marciapiede a margine della pubblica via insistono un cancello carrabile largo 3,05 m e un più piccolo accesso pedonale. Da essi si entra nella corte privata dell'abitazione, avente una superficie di circa 370 mq quasi integralmente pavimentata, al netto di una stretta aiuola perimetrale.

Per mezzo di alcuni gradini si sale ad un portico, che costeggia due lati del soggiorno a piano terra, e al portoncino di ingresso dell'immobile.

Il salone principale a P.T. è un ampio locale avente dimensioni di 6,40 m x 4,40 m e un'altezza interna di 2,70 m; è dotato di una finestra sul lato sud e di una portafinestra sulla parete opposta, in affaccio sulla porzione di cortile retrostante il fabbricato.

La sala da pranzo misura 3,35 m x 5,68 m, e non 3,90 m x 5,00 m come riportato nei disegni del Titolo Abilitativo in Sanatoria n. 06/09 rilasciato dal Comune di Anguillara Sabazia in data 23/04/2009. Essa è illuminata da due ampie vetrate contrapposte.

Al piano primo della casa, raggiungibile mediante una comoda scala interna in muratura, con gradi e sottogradi rivestiti in travertino, si trova la zona notte. I disegni del condono prevedevano la presenza di tre camere da letto, ma due di esse risultano in verità unite tra loro in un singolo vano rettangolare di 18 mq, lungo 5,30 m e largo 3,40 m. L'altezza interna di tale ambiente, sotto la falda inclinata del tetto, è piuttosto ridotta e varia tra 2,10 m in corrispondenza del lato più interno e 1,50 m a ridosso della tamponatura lato sud. Su quest'ultima parete sono presenti due finestrate.

L'altra stanza da letto è leggermente più piccola, avendo un'area di poco più di 17 mq, e gode di un'unica finestra sul prospetto nord. L'altezza massima è qui di 2,50 m.

All'altro capo del modesto corridoio/disimpegno si trova un bagno di forma pressoché quadrata e superficie di 4,40 mq. Il servizio igienico, finestrato e completo di doccia e sanitari, è controsoffittato con un perlinato in legno a quota 2,10 m che secondo l'Esperto dovrà essere rimosso in quanto non espressamente indicato sui disegni di condono; esso riduce infatti ulteriormente l'altezza utile sotto falda, già inferiore ai 2,40 m previsti dalla legge per i locali accessori.

Al piano S1 si trovano invece tre locali di servizio. Il più grande, adibito a magazzino, misura oltre 43 mq, ha un'altezza di 2,52 m (invece dei 2,40 m indicati sul catastale) e due aperture a bocca di lupo sulla parete sud.

Sull'angolo nord-est del locale è presente un camino in muratura, mentre nell'angolo nord ovest è stato realizzato un bagno di quasi 5 mq, più grande di quello rappresentato sull'ultimo progetto approvato. Esso non gode di una vera e propria finestra ma solo di una stretta apertura sulla intercapedine adiacente.

Il secondo magazzino (7,00 m x 3,50 m) è leggermente rialzato rispetto al precedente e dà accesso proprio alle due intercapedini edificate a protezione dei lati lunghi dell'interrato.

Dalla parte opposta si trova la cantina, che ha un'area di poco inferiore ai 20 mq e una finestra a bocca di lupo sulla facciata principale.

L'immobile, apparentemente disabitato e inutilizzato da tempo, risulta in discreto stato di conservazione. Si sono tuttavia rilevate alcune tracce di condensa sul soffitto del magazzino più piccolo e un più evidente degrado dell'intonaco sulla parete lato sud-ovest della cantina, al di sopra della fascia di rivestimento in pietra. Detta muratura è in effetti posta direttamente controterra e dunque più esposta all'azione delle acque di sottosuolo.

Non si sono invece riscontrati problemi di umidità ai piani superiori, né segni di infiltrazione dalla copertura.

La pavimentazione è ovunque in gres, color salmone con piastrelle di dimensioni 40x40 cm al piano terra, di colore bianco con motivi geometrici al piano 1, beige chiaro al piano S1. Maiolicati e sanitari dei bagni sono abbastanza moderni, di qualità ordinaria.

Gli infissi sono in PVC, con profili di colore nero ad eccezione di quelle della sala da pranzo, grigie. Montano doppi vetri e dunque paiono sufficientemente performanti dal punto di vista termo-acustico; sono inoltre protetti da robuste inferriate, quasi tutte fisse.

Le porte interne sono in legno, color noce.

In assenza del proprietario eseguito e di utenze attive non si è riusciti a verificare la funzionalità degli impianti tecnologici. L'Esperto ha notato comunque una serie di radiatori in alluminio nelle varie stanze, presumibilmente collegati alla caldaia a gas rinvenuta nell'intercapedine sul lato sud dell'interrato. Sono inoltre presenti due condizionatori split, uno nel magazzino più grande, l'altro in una delle camere a P1.

La maggior parte delle componenti visibili dell'impianto elettrico sembra di recente produzione.

Il piano terra dell'abitazione, al momento del sopralluogo, era colmo di mobili e complementi di arredo, confusamente accumulati su tutta la superficie disponibile.

La facciate esterne della proprietà appaiono complessivamente in discreto stato di conservazione ma sul prospetto nord-est, verosimilmente più freddo e in ombra, si notano taluni annerimenti e scolorimenti della tinteggiatura.

Non si giudica comunque indispensabile, almeno per il momento, un intervento manutentivo.

Nel comune di Anguillara Sabazia è attivo il servizio di raccolta differenziata dei rifiuti porta a porta.

Attualmente il bene risulta nella piena disponibilità della Custode designata per la procedura, per ordinanza di liberazione emessa dal G.E. in data 18/11/2025.

L'Esperto alla Stima
Ing. Francesco Pepi