

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO

Custode Giudiziario: Dott.ssa Pizi Paola

Esperto Stimatore: Architetto Antonio Fratini

PROCEDURA EI RGE 242/2025

promossa da

contro



INGRESSO DA VIA PARRICCHI UMBERTO N. 7

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Stato conservativo	10
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	20
Stima / Formazione lotti	26
Riepilogo bando d'asta	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 242/2025 del R.G.E.	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 52.440,00	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	31

In data 02/09/2025, il sottoscritto Arch. Fratini Antonio, con studio in Via Tiburtina Valeria, 98 - 00019 - Tivoli (RM), email antonio.fratini1969@libero.it, PEC a.fratini@pec.archrm.it, Tel. 349 4343255, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anticoli Corrado (RM) - Via Parricchi Umberto n. 7, interno 15, piano terra/S1

UBICAZIONE: Via PARRICCHI n. 7, interno 15, Comune di Anticoli Corrado (RM).



DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione immobiliare facente parte di un fabbricato disposto su 4 livelli: n. due livelli 1 e 2 sotto-strada, un piano primo ed un piano secondo. La porzione immobiliare in oggetto, è un appartamento disposto su due livelli, collegati da scala interna a chiocciola, con corti annesse di pertinenza esclusiva, composto **al piano primo da:**

- ingresso, A.C.
- camera da letto
- bagno
- soggiorno/pranzo,
- una terrazza coperta

- corte esterna ad uso giardino;

al piano terra da:

- salone
- bagno
- n. 2 camere
- una terrazza coperta.

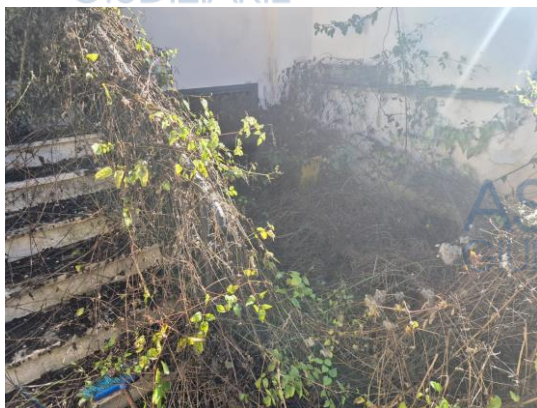
La vendita del bene non è soggetta IVA.

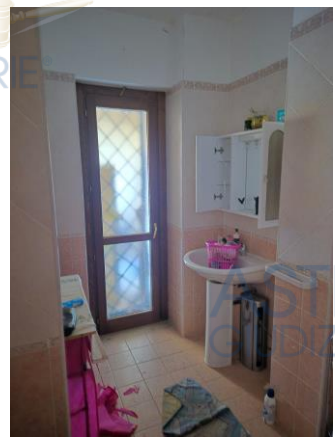
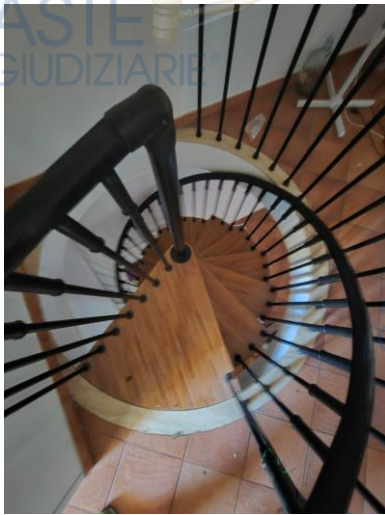
Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/01/2026.

Custode delle chiavi: Dott.ssa Paola Pizi

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.

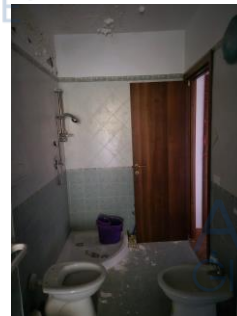
Piano Primo (terra catasto)





Piano Terra (S1 catasto)





LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anticoli Corrado (RM) - Via Parricchi Umberto n. 7, interno 15, piano terra/Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

•

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

piena proprietà in regime di comunione legale dei beni

C.F.

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei

beni l'immobile NCEU Foglio 13 Particella 1545 Subalterno 7 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Di Fazio Cesidio del 6 giugno 2013 repertorio n. 24740/16827 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 7

giugno 2013 al numero di registro generale 23864 e numero di registro particolare 16910 da

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime

di comunione legale dei beni,

per i

diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel comune di Anticoli Corrado (RM).

CONFINI

Il Bene in oggetto distinto al catasto del Comune di Anticoli Corrado al foglio 13, particella 1545, sub 7 confina al piano terra con il Sub 6, il sub 2 e la Via Umberto PARRICCHI; al piano seminterrato (piano 1 sotto-strada) con il sub 6.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,80 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	2,70 m	primo
Terrazza	23,98 mq	23,98 mq	0,35	8,39 mq	2,70 m	primo
Cortile	27,00 mq	27,00 mq	0,18	4,86 mq	0,00 m	primo
Loggia	20,92 mq	20,92 mq	0,40	8,37 mq	2,75 m	terra
Cantina	17,13 mq	17,13 mq	0,50	8,56 mq	2,75 m	terra
Magazzino	8,24 mq	8,24 mq	0,50	4,12 mq	2,75 m	terra
Totale superficie convenzionale:				90,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/10/2009 al 12/08/2010		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1545, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,0 vani Piano Terra-S1
Dal 12/08/2010 al 11/04/2012		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1545, Sub. 7 Categoria A7 Cl.1, Cons. 4,5 vani

		Rendita € 395,09 Piano Terra-S1
Dal 11/04/2012 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1545, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,0 vani Rendita € 451,90 Piano Terra-S1

Si precisa che 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	1545	7		A2	3	5 vani	Totale 110,00 mq	451,9 €	T-S1		

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla Planimetria catastale in atti piano T e S1



Planimetria catastale P.T.

Pianta Stato dei Luoghi P.T.

- Nella planimetria catastale viene omessa l'entrata principale al cortile prospiciente l'ingresso al piano terra dell'unità immobiliare oggetto di Procedura esecutiva immobiliare.



Planimetria catastale Piano S1



Pianta Stato dei Luoghi Piano S1

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- cambio di destinazione D'uso del Patio in uno spazio abitativo chiuso e di pertinenza esclusiva
- cambio di destinazione d'uso da locali ripostiglio a camere ad uso abitativo

è necessario una volta verificata la fattibilità di una sanatoria urbanistica provvedere ad un aggiornamento DOCFA delle planimetrie catastali.

PRECISAZIONI

Si precisa che in data 23/06/2022 ha conferito a
speciale per il recupero dei Crediti.
In data 27/07/2022

ha conferito procura a

L'Atto di precetto regolarmente notificato in data 17-27 settembre 2024; L'atto di Precetto in rinnovazione notificato in data 18-29 aprile 2025.

Il Catasto riporta l'unità immobiliare così articolata: Piano terra e seminterrato (o piano sotto-strada - 1), mentre Il progetto allegato all'ultimo Titolo edilizio autorizzato riporta un'unità immobiliare articolata: piano Primo e piano terra.

STATO CONSERVATIVO

Il Bene oggetto di pignoramento versa in buone condizioni di conservazione nonostante sia in uno stato di Totale abbandono. Durante il sopralluogo si accerta la presenza di infiltrazioni sui soffitti e pareti, provenienti dalle corti esterne e dalla scala esterna condominiale realizzata all'angolo tra i due corpi di fabbrica.

PARTI COMUNI

Le parti comuni riportate sull'ultimo titolo edilizio, sono rappresentate dal terrazzo (o ballatoio) di accesso al piano sotto-strada -1 (seminterrato -1).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene in oggetto non è gravato da servitù, censo o livello e per quanto riguarda gli usi civici, ne è stata richiesta la liquidazione alla Regione Lazio in 16/03/2004 dal Comune di Anticoli Corrado per i terreni distinti al catasto al foglio 13, particelle 1397-1398 precedenti l'attuale particella 1545;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in calcestruzzo a travi rovesce
Strutture portanti verticali: pilastri e travi in cemento armato
Scala interna: a chiocciola in acciaio con gradini rivestiti in legno
Scala esterna d'ingresso: in muratura con gradi e sotto-gradi in travertino
Pavimenti: in gres porcellanato
rivestimenti bagni: in ceramica
finestre interne: in legno con doppi vetri
Infissi esterni: tapparelle in pvc
Porte interne: in pannelli di legno liscio
Portone esterno: blindato
Infissi esterni porte finestre: cancelletti in ferro verniciato a polvere
Impianto termico: caldaia con caloriferi e stufa a legna piano seminterrato e camino a legna al piano terra
Impianto Gas: Metano
Impianto di scarico: allacciato alla fognatura comunale
Impianto elettrico: del tipo sfilabile
Corte esterna: a giardino con cancello in ferro e colonne in muratura rivestite in mattoncino sabbiato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero; nel pieno possesso degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/10/2009 al 03/02/2011		Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/10/2009		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/02/2011 al 06/06/2013		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coadiutore TODDE GIOVANNI	03/02/2011	408	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 4	03/02/2011		

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

1) A per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà il terreno su cui è stato edificato l'immobile oggetto di procedura , già identificato NCT Foglio 13 Particella 1397 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Reposo Davide del 9 giugno 2003 repertorio n. 26760 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 2 luglio 2003 al numero di registro generale 30258 e numero di registro particolare 20000 da in data 11 agosto 1942 per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà bene personale, per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, per i diritti pari a 3/9 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Anticoli Corrado (RM).

2) A per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni l'immobile NCEU Foglio 13 Particella 1545 Subalterno 7 è pervenuto per atto pubblico notarile di

compravendita del Notaio Todde Giovanni del 3 febbraio 2011 repertorio n. 408/319 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 7 febbraio 2011 al numero di registro generale 5417 e numero di registro particolare 3352 da Immobiliare per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Anticoli Corrado (RM).

- 3) A per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni l'immobile NCEU Foglio 13 Particella 1545 Subalterno 7 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Di Fazio Cesidio del 6 giugno 2013 repertorio n. 24740/16827 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 7 giugno 2013 al numero di registro generale 23864 e numero di registro particolare 16910 da per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel comune di Anticoli Corrado (RM).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 11/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo

Iscritto a Roma il 07/06/2013
Reg. gen. 23866 - Reg. part. 3321
Quota: 100%
Importo: € 128.585,00
A favore di

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.722,01
Rogante: Di Fazio Cesidio
N° repertorio: 24741
N° raccolta: 16828

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 04/08/2025
Reg. gen. 46766 - Reg. part. 33700
Quota: 100%
A favore di

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte il Bene oggetto di Procedura esecutiva immobiliare ad uso abitazione si trova in un Piano di Lottizzazione Convenzionata in ZONA C1 di PRG (nuova espansione residenziale) del Comune di Anticoli Corrado.

è presente agli atti una richiesta di liquidazione degli Usi Civici inviata dal Comune di Anticoli Corrado, alla Regione Lazio in data 16/03/2004, con protocollo di Risposta 22/03/2004 N. di Posizione 30230/06, cui in oggetto dei terreni distinti in catasto al foglio 13 mappale 1397-1398.

Comparto C1 di PRG-Due appezzamenti di terreno, particelle 1397-1398 (oggi 1545) della superficie complessiva di mq 2.876,00, situata a confine della strada comunale Via PARRICCHI a sud-sud ovest;



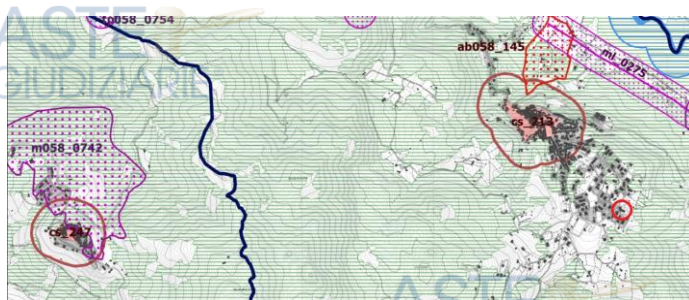
A	CENTRO STORICO	A1	art.14 norme di A.
B	ZONE EDIFICABILI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	A2	art.14 norme di A.
C	ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE	B1	art.15 norme di A.
D	ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI-TERMINI	B2	art.15 norme di A.
E	ZONE AGRICOLE (art.21 n.14.)	C1	art.16 norme di A.
F	ZONE PER ATTIVITÀ E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE (art.22 n.14.)	C2	art.16 norme di A.
G	ZONE PER SERVIZI PRIVATI	DT	art.16 norme di A.
	VINCOLO CIMITERIALE	E1	art.18 norme di A.
	VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ	E2	art.19 norme di A.
	ZONE PER L'EDILIZIA MONTANA E POPOLATA	F12	art.22 norme di A.
	CONFINE AREA 167	F14C	art.23 norme di A.
		F14	art.24 norme di A.
		F1P	art.25 norme di A.
		F2	art.26 norme di A.
		G1	art.28 norme di A.
		G2	art.29 norme di A.
			art.32 norme di A.
			art.34 norme di A.
			art.35 norme di A.

PRG-ZONA C1

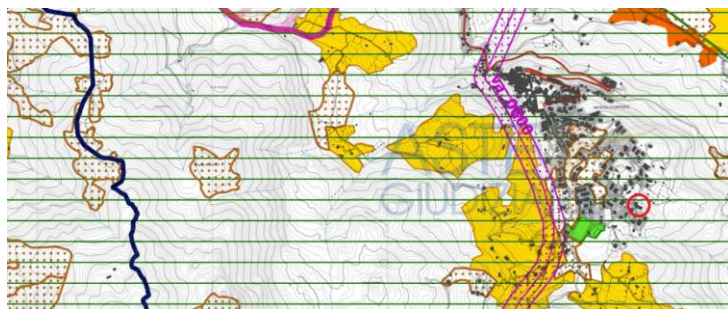


Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi, Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti, Infrastrutture e Servizi

PTPR-Tavola A



PTPR-Tavola B



Beni del Patrimonio Naturale			
sic_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse comunitario		Direttiva Comunitaria 92/43/CEE (Habitat) Biotely D.M. 03/04/2000
sin_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse nazionale		
sir_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse regionale		
zps_001	Zone a protezione speciale (Conservazione uccelli selvatici)		Direttiva Comunitaria 79/409/CEE DGR 2146 del 1/10/2011/1999 DGR 651 del 1/10/2020/2005
apv_001	Ambiti di protezione delle attività venatorie (AFV, Bandite, ZAC, ZRC, FC)		L.R. 02/05/1995 n. 17 DCR 29/07/1998 n. 450
of_001	Oasi faunistiche incluse nell'elenco ufficiale delle Aree Protette		Conferenza Stato-Regioni Delibera 20/07/2000 - 5° agosto 2003
zci_001	Zone a conservazione indiretta		
sp_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi Aree		Art. 46 L.R. 29/1/1997 DGR 11746/1993 DGR 11/09/2002
sp_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi Puntuali		
clc_001	Pascoli, rocce, aree nude (Carta dell'Uso del Suolo)		Carta dell'Uso del suolo (1999)
	Reticolo idrografico		Intesa Stato-Regioni CTR 11/0/2000
geo_001	Geositi (ambiti geologici e geomorfologici) Aree		Direzione Regionale Culturale
geo_001	Geositi (ambiti geologici e geomorfologici) Puntuali		
bnl_001	Filari alberature		

PTPR-Tavola C

Possibile vincolo paesaggistico (anche se poi ad Anticoli Corrado il Vincolo Paesaggistico varia da edificio ad edificio). Tuttavia il sottoscritto lo considera presente in ragione della cartografia allegata sotto la Tavola C.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il Compendio immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato con:

-Richiesta liquidazione usi civici inviata alla Regione Lazio dall'amministratore unico della data 13/01/2004 prot. n. 000079. in

- RDL 3267/23 Vincolo idrogeologico istanza forestale in riferimento al Protocollo 14342 del 15/09/2005. protocollo Ingresso 15986/05. inviata al Corpo

- Pratica Genio Civile per zone sismiche 1 e 2 Posizione N. 56404/D in data 20/10/2005

- Permesso a costruire rilasciato dal Comune di Anticoli Corrado (RM) in data 17 maggio 2006 n. 5.

-Comunicazione Inizio Lavori 22 maggio 2006

-Pratica Genio Civile protocollo 111345 del 6 luglio 2007-Posizione n. 56404/D/V

-Permesso in Variante n. 4 del 20 luglio 2007.

- In data 21 ottobre 2009 è stata presentata istanza per il rilascio del Certificato di Agibilità.

STATO AUTORIZZATO DAI TITOLI EDILIZI

Dall'esame degli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio emerge la seguente configurazione:

Piano Primo stato dei luoghi e da progetto (catasto P.T.)

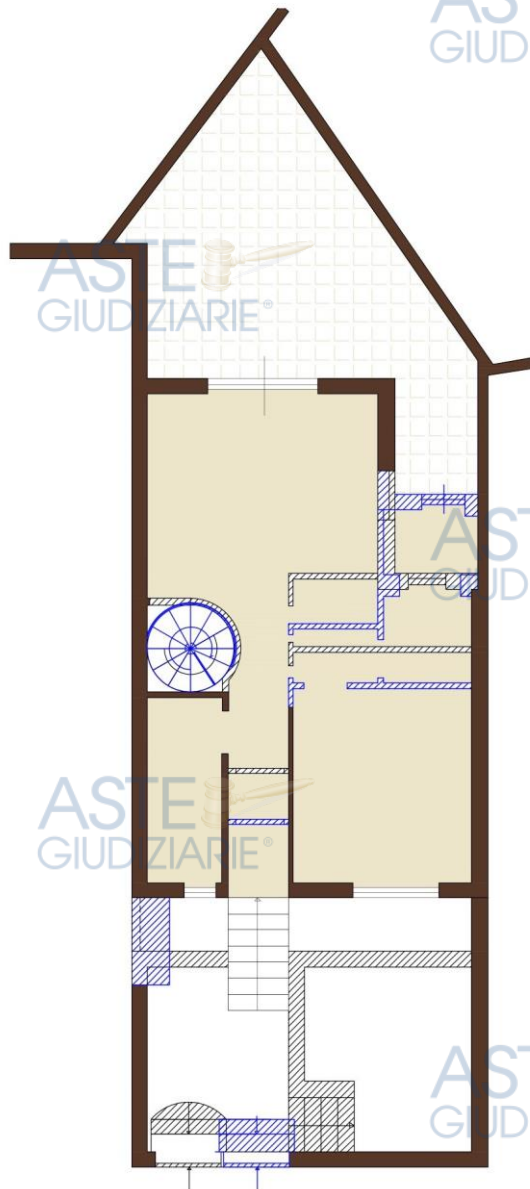
locali ad uso residenziale (soggiorno, cucina, camere, servizi)



Pianta primo di progetto Variante N. 4/2007



Pianta Stato dei luoghi



Opere non realizzate



Opere realizzate

Difformità accertate:

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Parziale ampliamento superficie interna (bagno e ingresso)
- Modifiche al cortile esterno con chiusura divisori tra le unità immobiliari dove hanno sistemato (il vano termico come si vede dalle foto allegate) e cancello d'ingresso
- La scala interna rimasta a giorno

Piano primo stato dei luoghi (catasto P.T.)

Tuttavia per sanare il parziale ampliamento della superficie interna; la diversa distribuzione degli spazi interni e le modifiche apportate al cortile esterno è possibile **applicare l'art. 36 bis del DPR 380/2001, introdotto con il Decreto Salva Casa (DL 69/2024 convertito in L. 105/2024) salvo il diniego del Comune di Anticoli Corrado. In tale caso si ricorrerà al ripristino.**

Presenza di Vincolo Paesaggistico

L'ampliamento della superficie interna è già stata ammessa nella cubatura totale: il terrazzo coperto e l'atrio d'ingresso. Pertanto si tratta di sanare una superficie accessoria divenuta residenziale

Parametri del caso

- **Intervento:** ampliamento bagno ed ingresso
- **Superficie interessata:** 3,25 mq
- **Destinazione d'uso:** residenziale/abitativo
- **Normativa:** art. 36 bis DPR 380/2001 sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa.
- **Accertamento Paesaggistico**

Coefficiente per sanzione

Per locali **residenziali**, i Comuni del Lazio indicativamente applicano:

- Coefficiente **400–600 €/m²** (media per superfici abitative).

Calcolo sanzione art. 36 bis

Superficie × Coefficiente €/m²

Esempio numerico:

Coeff. 400,00 €/m²:

$$3,25 \times 400,00 = 1.300,00$$

Risultato: la sanzione per l'ampliamento del bagno residenziale oscilla tra **1.300,00,00 €** e 1.950,00 €, a seconda della tariffa adottata dal Comune.

Accertamento Paesaggistico con rilascio nulla Osta; l'immobile si trova all'interno dello schema di parco regionale individuato dalla Tavola C del PTPR Lazio.

Articolo 167 del Decreto Legislativo 42/2004

Piccolo Abuso

sanzione paesaggistica 1.000 – 1.500 €

diritti comunali 100 – 300 €

marche da bollo 32 €

tecnico 600 – 1.200 €

Totale:

Tra 1.700 € – 3.000 € circa

Descrizione intervento di Ripristino P.1

- **Parete di chiusura scala a chiocciola:** 5 m²
- **Tipologia:** muratura laterizio, intonacata e tinteggiata
- **Portoncino blindato:** standard abitativo, dimensioni corrispondenti alla parete, tipicamente 90×210 cm
- **Accessori:** manodopera, materiali, ferramenta, serratura, accessori per montaggio

Costi stimati opere di ripristino

Realizzazione parete 5,00 m² chiusura scala interna a chiocciola

- Parete in laterizio, altezza standard 2,70 m, spessore 15 cm
- Costo muratura completa, compreso intonaco interno/esterno: **150,00**–200 €/m²

5,00×150,00=750,00 €

Portoncino blindato

- Portoncino blindato standard abitativo: **1.000,00** €/1.500,00 € compreso montaggio
- Serratura e ferramenta inclusi

Totale stimato

Voce	Minimo (€)	Massimo (€)
Parete 5 m ²	750,00	1.000
Portoncino blindato	1.000,00	1.500
Totale complessivo	<u>1.750,00</u>	2.500

Totale € 1.750,00

Spesa totale sanatoria Piano Primo= 1.300,00 € di sanzioni + € 1.750,00 di ripristino volontario= € 3.050,00

Piano Terra da Progetto (catasto Piano sotto-strada -1)

Locali ad uso Non residenziale

1. Loggia (erroneamente Patio)
2. locale cantina
3. locale deposito

Dal sopralluogo effettuato è emersa la seguente configurazione:

Piano terra stato dei luoghi (catasto Piano seminterrato)

Il piano risulta attualmente utilizzato con funzione abitativa ed è composto da:

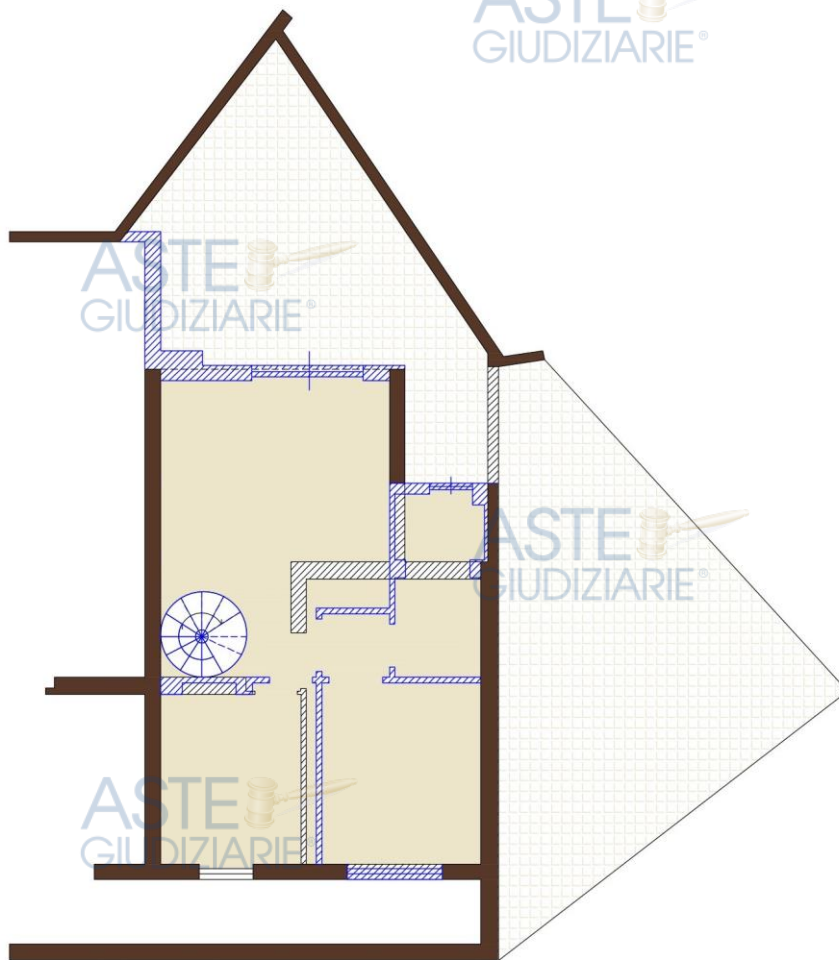
- 1) ampio salone
- 2) due camere
- 3) disimpegno e servizi



Pianta di progetto Variante N. 4/2007



Pianta stato dei luoghi



Opere non realizzate



Opere realizzate

Rilievo delle difformità P.T.

Dall'analisi degli elaborati progettuali depositati e dal sopralluogo effettuato si evidenziano le seguenti difformità:

1. L'area indicata negli elaborati progettuali come **"Patio"**:
 - risulta **chiusa mediante muratura e porta-finestra**, attualmente adibita a **locale soggiorno/salone**;
 - non risulta **computata nella cubatura o superficie utile assentita**.
2. Il **locale cantina** risulta attualmente utilizzato come **camera**.
3. Il **locale deposito** risulta attualmente utilizzato come **camera**.
4. È stato rilevato **ampliamento parziale della superficie interna non residenziale con la realizzazione di un WC**.
5. L'**area comune di accesso al Patio** risulta trasformata in **terrazza ad uso esclusivo**, diversamente dalla configurazione progettuale originaria.

6. Realizzata una finestra nel locale cantina (attualmente camera)

Osservazioni tecniche sul locale denominato “Patio”

Dall’analisi della documentazione e dello stato dei luoghi:

- Il locale risulta **delimitato su tre lati da murature**, configurazione più assimilabile ad una **loggia**.
- Copertura superiore garantita dal **solaio del piano terra**, come previsto nel progetto allegato al Titolo Edilizio n. 4/2007.
- La configurazione risulta quindi **spazio coperto e non semplice patio aperto**.

Stato attuale: il locale è completamente **chiuso e integrato nel volume edilizio**, con destinazione d’uso **abitativa**.

Area di accesso al Patio

- Dal sopralluogo risulta che l’area di accesso **non era originariamente terrazza ad uso esclusivo**, ma area di **passaggio verso il patio**.
- Lo stato attuale configura **modifica funzionale e uso esclusivo**, non conforme al titolo edilizio.

Valutazione urbanistica delle difformità

Le trasformazioni sopra indicate configurano:

1. **Mutamento di destinazione d’uso** da locali accessori a locali abitativi.
2. **Diversa distribuzione interna degli spazi**.
3. **Incremento della superficie utile abitabile**, in particolare per la loggia/patio chiusa.
4. **Modifica dell’area di accesso comune**, trasformata in terrazza ad uso esclusivo.

Tali interventi risultano **difformi rispetto al Titolo Edilizio n. 4/2007**.

Inquadramento urbanistico

- L’immobile ricade in **zona C di espansione residenziale** del PRG Comunale.
- Interventi generalmente ammessi in zona C: edifici residenziali, ampliamenti, ristrutturazioni, modifiche distributive interne, trasformazioni di superfici accessorie in superficie utile, nel rispetto degli **indici urbanistici vigenti**.

Considerazioni sul Patio/Loggia:

- Spazio originariamente **coperto e aperto su un lato**, assimilabile a **loggia**.
- Chiusura con muratura ha comportato **trasformazione in superficie abitabile**, senza incremento di volume strutturale, ma con **aumento di superficie utile non autorizzato**.

Requisiti abitativi

Per la classificazione come **locale abitabile** devono essere rispettati:

- Altezza interna $\geq 2,70$ m
- Rapporto finestra/superficie $\approx 1/8$
- Ventilazione naturale adeguata

Dagli elaborati autorizzati:

- Altezza interna = 2,75 m
- Presenza porta-finestra $\rightarrow$ aerazione e illuminazione naturale sufficiente

Conclusione: il locale soddisfa i requisiti igienico-sanitari minimi, ma la **superficie non è computata nel progetto approvato e non ammessa nella cubatura totale; non regge la doppia conformità. Presenza anche di un vincolo paesaggistico.**

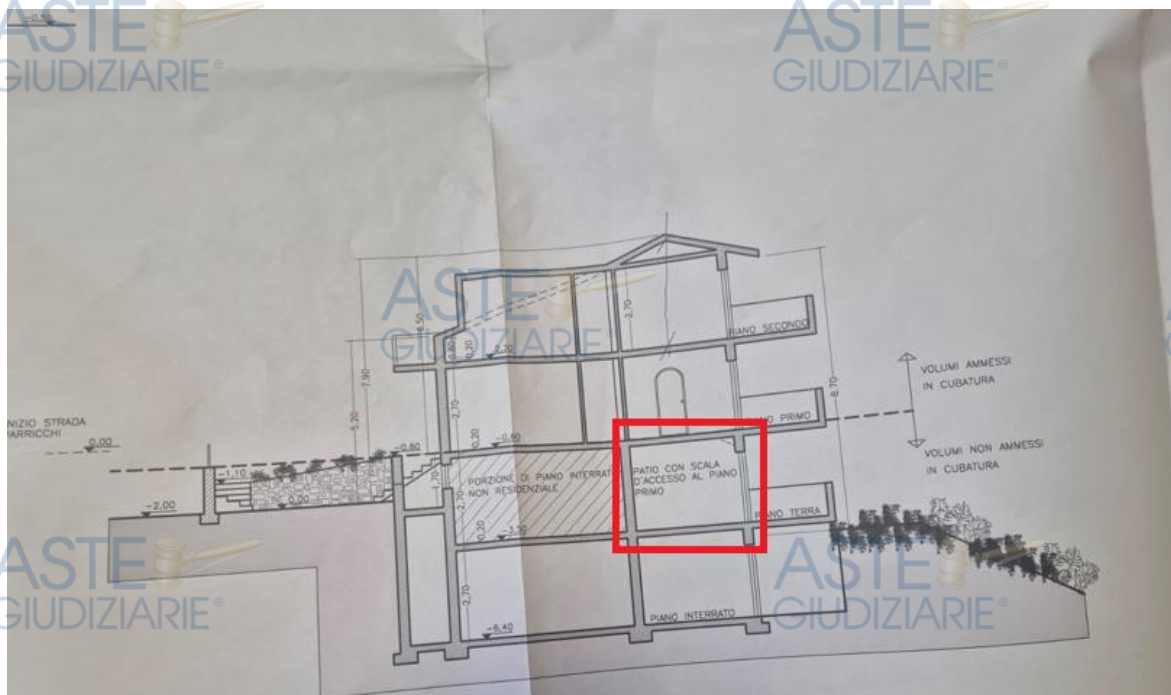
Valutazione della sanabilità

- Il lotto **non dispone di volumetria residua sufficiente** per sanare l'incremento di superficie utile derivante dalla chiusura del patio/loggia.
- L'intervento configura quindi **difformità non sanabile.**

Conclusioni

Alla luce delle verifiche effettuate, il sottoscritto CTU rileva:

1. Il **piano sotto-strada dell'immobile non risulta conforme** al titolo edilizio rilasciato.
2. I locali autorizzati come **patio, cantina e deposito** risultano attualmente **utilizzati come ambienti abitativi.**
3. La chiusura del patio/loggia determina **trasformazione di superficie accessoria in superficie utile** residenziale non assentita.
4. Il locale WC non è conforme al titolo edilizio



Indicazioni operative:

- Si consiglia **ripristino dello stato dei luoghi conforme al titolo edilizio per quanto riguarda il P.T.**
- In alternativa, valutare, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, **trasformazione della loggia in veranda** mediante chiusura con elementi vetrati, soluzione che può mantenere la qualificazione di **superficie accessoria coperta** senza incremento della superficie utile abitabile.
- **Inoltre andrebbe ripristinato lo spazio di accesso al P.T. (S1 catasto) di ogni unità immobiliare oltre quella oggetto di procedura visto che il titolo edilizio prevedeva accessi alla superficie LOGGIA (patio erroneamente) da un'area comune non ad uso esclusivo come appare attualmente.**
- La finestra realizzata viene sanata con l'accertamento di conformità già proposto per il Piano primo.

LAVORI DI RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI P.T.:

- Rimozione parete esterna con porta-finestra P.T.

Descrizione intervento di ripristino loggia (erroneamente patio)

- **Parete esterna di tamponatura:** 12 m²
- **Porta finestra:** 4,76 m²
- **Tipo di intervento:** demolizione/rimozione
- **Accessori:** trasporto e smaltimento in discarica dei materiali
- **Destinazione del locale:** non specificata, ma rilevante ai fini di sicurezza e costi

Costi stimati per CTU

Demolizione parete di tamponatura

- Parete esterna in laterizio, media altezza standard 2,70 m → superficie 12 m²
- Costo demolizione per parete esterna (incluso manodopera e piccola attrezzatura): circa **50,00–70** €/m²

$$12 \times 50,00 = 600,00 \text{ €}$$

Rimozione porta finestra

- Superficie: 4,76 m²
- Costo rimozione porta finestra, inclusa movimentazione e smontaggio: circa **80,00–120** €/m²

$$\text{€ } 4,76 \times 80,00 = 380,00 \text{ €}$$

Trasporto e smaltimento in discarica

- Volume stimato dei materiali demoliti (parete + infisso):
 - Parete 12 m² × spessore 0,30 m → 3,6 m³
 - Porta finestra = 0,15 m³
 - Totale = 3,75 m³
- Costo trasporto e discarica (media Lazio): **80,00–100** €/m³

$$\text{€ } 3,75 \times 80,00 = 300,00 \text{ €}$$

Sintesi costi parziali

Intervento	Minimo (€)	Massimo (€)
Demolizione parete 12 m ²	600,00	840
Rimozione porta finestra 4,76 m ²	380,00	570
Trasporto e discarica 3,75 m ³	300,00	375
Totale stimato	<u>1.280,00</u>	1.785

Descrizione intervento

- **Rimozione bagno completo:** superficie 5,39 m²
 - Include smontaggio sanitari, piastrelle, pavimento, intonaco interno e rimozione impianti idrico-sanitari ed elettrici.
- **Ricostruzione parete di tamponatura ambiente interno:** superficie 11,63 m²
 - Muratura in laterizio/blocco, intonacata e pitturata su entrambi i lati.
- **Obiettivo:** ripristino della parete e dello spazio a norma.
- **Accessori:** smaltimento materiali in discarica, trasporto, manodopera.

Costi stimati per CTU

Rimozione bagno completo 5,39 m²

- Smontaggio sanitari, piastrelle, pavimento: **120,00 €/m²**
- Smontaggio impianti idrico-sanitari ed elettrici: **50,00 €/m²**
- Trasporto e scarica materiali: **40,00 €/m²**

Calcolo totale per bagno:

Voce	€/m ²	Totale (€) min-max
Smontaggio piastrelle e sanitari	120,00	647,00
Impianti idrico-elettrici	50,00	270,00
Trasporto e smaltimento	40,00	216,00
Totale stimato bagno	—	<u>1.133,00</u>

Ricostruzione parete 11,63 m²

- Muratura in laterizio/blocco: **70–90 €/m²**
- Intonaco su entrambi i lati: **40–60 €/m²**
- Pittura finale: **20–30 €/m²**

Calcolo totale per parete:

Voce	€/m ²	Totale (€) min-max
Muratura	70–90	814 – 1.047
Intonaco	40–60	465 – 698
Pittura	20–30	233 – 349
Totale stimato parete	—	<u>1.512</u> – 2.094

Totale complessivo intervento

Intervento	Totale (€) min-max
Rimozione parete e porta-finestra	1.280,00
Rimozione bagno	1.133,00
Ricostruzione pareti	1.512,00
Totale generale	<u>3.925,00</u>

Totale spese di sanatoria Piano Primo e Terra= € 3.050,00 + 3.925,00= **6.975,00 € totali**

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli oneri condominiali appartenenti all'esecutato, non sono quantificabili in quanto si sono susseguiti numerosi amministratori.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anticoli Corrado (RM) - Via Parricchi Umberto n. 7, interno 15, piano terra/S1
Trattasi di una porzione immobiliare facente parte di un fabbricato disposto su 4 livelli: n. due livelli 1 e 2 sotto-strada, un piano terra ed un piano primo. La porzione immobiliare in oggetto, è un appartamento disposto su due livelli, collegati da scala interna a chiocciola, con corti annesse di pertinenza esclusiva, composto al piano terra da: ingresso, cucina, camera da letto, bagno, un soggiorno/pranzo, una corte coperta ed una corte esterna ad uso giardino; al piano seminterrato da: salone, WC, n. 2 camere ed una corte coperta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1545, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 77.206,50
Destinazione: Residenziale
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.

Provincia: ROMA

Comune: Anticoli Corrado (RM)

Fascia/zona: Centro Abitato

Codice di zona:

Microzona catastale n.:

Tipologia prevalente: Abitazioni civili 1 Fascia

Borsino immobiliare Provincia di Roma: Min. 800,00, Medio 962,00, Max 1.124,00

OMI 1 semestre 2025: Min. 650,00, Medio 775,00, Max. 900,00

Mercato immobiliare Anticoli Corrado (RM): MED. 828,00

TOTALE VALORE MEDIO AL MQ: € 855,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Anticoli Corrado (RM) - Via Parricchi Umberto n. 7, interno 15, piano terra/S1	90,30 mq	855,00 €/mq	€ 77.206,50	100,00%	€ 77.206,50
				Valore di stima:	€ 77.206,50

Valore di stima: € 77.206,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Tecnico abilitato Pratica art. 36 bis	1.500,00	€
Sanzioni	1.300,00	€
Diritti di istruttoria pratica art. 36 bis	350,00	€
Accertamento paesaggistico + sanzioni+tecnico	2.350,00	€
Opere di ripristino	5.675,00	€
Aggiornamento catastale	800,00	€
Rilascio certificazione impianti	600,00	€
Richiesta agibilità	2.500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 52.440,00

Il metodo di stima definito "SINTETICO COMPARATIVO", che si esplica attraverso il confronto degli immobili simili per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive di rifinitura ed impiantistica al cui valore "a nuovo" verranno applicati dei coefficienti di merito che tengano debitamente conto dell'afferente vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione ecc.

L'unità immobiliare sita nel centro abitato del Comune di Anticoli Corrado (RM)

- Epoca ristrutturazione: anno 2006
- Qualità di costruzione: Tipo Civile
- Stato di Manutenzione e conservazione: Buone condizioni

Applicazione coefficiente di deprezzamento= 0.95

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.

Guidonia Montecelio, li 13/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fratini Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Allegato- Verbale di Accesso
- ✓ N° 2 Allegato - Richiesta Accesso agli Atti
- ✓ N° 3 Allegato - Estratto di Mappa
- ✓ N° 4 Allegato - Elaborato Planimetrico
- ✓ N° 5 Allegato - Visure storiche catastali
- ✓ N° 6 Allegato - Planimetrie catastali
- ✓ N° 7 Allegato - Atto notarile di Provenienza
- ✓ N° 8 Allegato - Foto Google Maps
- ✓ N° 9 Allegato - Inquadramento Urbanistico
- ✓ N° 10 Allegato - PTPR Lazio-Tavole A-B-C
- ✓ N° 11 Allegato - Trascrizioni Pregiudizievoli
- ✓ N° 12 Allegato - Titoli Edilizi
- ✓ N° 13 Allegato - Piante rilievo metrico Stato dei Luoghi
- ✓ N° 14 Allegato - Piante di Progetto
- ✓ N° 15 Allegato - Anagrafica esecutato
- ✓ N° 16 Allegato - Rilievo Fotografico stato dei luoghi



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anticoli Corrado (RM) - Via Parricchi Umberto n. 7, interno 15, piano terra/S1

Trattasi di una porzione immobiliare facente parte di un fabbricato disposto su 4 livelli: n. due livelli 1 e 2 sotto-strada, un piano terra ed un piano primo. La porzione immobiliare in oggetto, è un appartamento disposto su due livelli, collegati da scala interna a chiocciola, con corti annesse di pertinenza esclusiva, composto al piano terra da: ingresso, cucina, camera da letto, bagno, un soggiorno/pranzo, una corte coperta ed una corte esterna ad uso giardino; al piano seminterrato da: salone, WC, n. 2 camere ed una corte coperta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1545, Sub. 7, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte il Bene 1 oggetto di Procedura esecutiva immobiliare ad uso abitazione si trova in ZONA C1 di PRG del Comune di Anticoli Corrado. E' presente a gli atti una richiesta di liquidazione degli Usi Civici inviata dal Comune di Anticoli Corrado, alla Regione Lazio in data 16/03/2004, con protocollo di Risposta 22/03/2004 N. di Posizione 30230/06, cui in oggetto dei terreni distinti in catasto al foglio 13 mappale 1397-1398.

Prezzo base d'asta: € 52.440,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 242/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.440,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Anticoli Corrado (RM) - Via Parricchi Umberto n. 7, interno 15, piano terra/S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1545, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	90,30 mq
Stato conservativo:	Il Bene oggetto di pignoramento versa in buone condizioni di conservazione nonostante sia in uno stato di Totale abbandono. Durante il sopralluogo si accerta la presenza di infiltrazioni sui soffitti e pareti, provenienti dalle corti esterne e dalla scala esterna condominiale realizzata all'angolo tra i due corpi di fabbrica.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione immobiliare facente parte di un fabbricato disposto su 4 livelli: n. due livelli 1 e 2 sotto-strada, un piano terra ed un piano primo. La porzione immobiliare in oggetto, è un appartamento disposto su due livelli, collegati da scala interna a chiocciola, con corti annesse di pertinenza esclusiva, composto al piano terra da: ingresso, cucina, camera da letto, bagno, un soggiorno/pranzo, una corte coperta ed una corte esterna ad uso giardino; al piano seminterrato da: salone, WC, n. 2 camere ed una corte coperta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo

Iscritto a Roma il 07/06/2013

Reg. gen. 23866 - Reg. part. 3321

Quota: 100%

Importo: € 128.585,00

A favore di

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 85.722,01

Rogante: Di Fazio Cesidio

N° repertorio: 24741

N° raccolta: 16828

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 04/08/2025

Reg. gen. 46766 - Reg. part. 33700

Quota: 100%

A favore di

Formalità a carico della procedura