

## TRIBUNALE DI VELLETRI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bianchini Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 126/2025 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



|                                                                                    |   |
|------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Incarico .....                                                                     | 4 |
| Premessa .....                                                                     | 4 |
| Descrizione.....                                                                   | 4 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11.....   | 4 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11..... | 5 |
| Lotto Unico .....                                                                  | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                                        | 5 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11.....   | 5 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11..... | 5 |
| Titolarità.....                                                                    | 5 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11.....   | 5 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11..... | 5 |
| Confini .....                                                                      | 6 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11.....   | 6 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11..... | 6 |
| Consistenza .....                                                                  | 6 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11.....   | 6 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11..... | 6 |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                   | 7 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11.....   | 7 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11..... | 7 |
| Dati Catastali.....                                                                | 7 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11.....   | 7 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11..... | 8 |
| Precisazioni .....                                                                 | 8 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11.....   | 8 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11..... | 8 |
| Stato conservativo.....                                                            | 8 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11.....   | 8 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11..... | 8 |
| Parti Comuni.....                                                                  | 9 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11.....   | 9 |

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11..... | 9  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                        | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11.....   | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11..... | 9  |
| Stato di occupazione.....                                                          | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11.....   | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11..... | 9  |
| Provenienze Ventennali.....                                                        | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11.....   | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11..... | 10 |
| Formalità pregiudizievoli.....                                                     | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11.....   | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11..... | 11 |
| Normativa urbanistica.....                                                         | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11.....   | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11..... | 11 |
| Regolarità edilizia.....                                                           | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11.....   | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11..... | 12 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                                 | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11.....   | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11..... | 13 |
| Stima / Formazione lotti.....                                                      | 13 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                                        | 17 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                                           | 17 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 126/2025 del R.G.E.....                  | 18 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                                           | 18 |

---

## INCARICO

---

All'udienza del 22/07/2025, il sottoscritto Arch. Bianchini Monica, con studio in Via Vittorio Marandola, 46 - 00049 - Velletri (RM), email arch.monica.bianchini@gmail.com, PEC mo.bianchini@pec.archrm.it, Tel. 06 9626371, Fax 347 0139117, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11

---

## DESCRIZIONE

---

---

### **BENE N° 1 - VILLETТА UBICATA A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECELLIO, 11**

---

L'immobile oggetto di stima è costituito da una porzione di villetta quadrifamiliare ubicata nel Comune di Anzio, località Lavinio Scalo, facente parte di un complesso edilizio residenziale contraddistinto dalla lettera D. La zona in cui ricade l'immobile è caratterizzata da prevalente destinazione residenziale, con buona dotazione di servizi di quartiere: la villetta si trova a circa 1 km dalla stazione ferroviaria di Lavinio Lido (linea Roma-Campoleone-Nettuno), a circa 3 km dal litorale e a circa 8 km dal centro di Anzio. Nell'intorno sono presenti scuole, attività commerciali e servizi di pubblica utilità che rendono la localizzazione funzionale e adeguata a nuclei familiari.

L'accesso principale al complesso immobiliare avviene da Via Gozzi, dove è collocato un cancello carrabile e pedonale recante l'indicazione di Via Tiziano. Quest'ultima, in origine, raccordava Via Gozzi con Via Leonardo Da Vinci, mentre attualmente risulta interrotta da aree verdi e giardini privati. Proseguendo su Via Tiziano, in fondo a destra, si colloca l'edificio quadrifamiliare di cui l'immobile oggetto di stima costituisce una porzione. Su Via Tiziano si trova il posto auto pertinenziale, mentre attraverso una strada laterale si accede al cancelletto pedonale che immette direttamente nella corte esclusiva, la quale circonda l'abitazione su tre lati, costituendo pertinenza esterna privata dell'immobile.

Al piano terra, l'abitazione si compone di un soggiorno con zona pranzo e cucina in ambiente comunicante, nonché di un bagno di servizio ricavato al di sotto del vano scala. In corrispondenza dell'ingresso, si trova il portico, parte del quale risulta chiuso abusivamente con conseguente ampliamento di superficie: tale intervento, non sanabile, dovrà essere rimosso e i luoghi ripristinati allo stato legittimo.

Al piano primo si sviluppa la zona notte, composta da tre camere e un bagno principale. Una camera dispone di accesso diretto ad un terrazzo scoperto, che si affaccia sulla corte e garantisce buona luminosità e aerazione naturale agli ambienti.

Nel complesso, la villetta presenta una distribuzione interna razionale e tipica delle abitazioni unifamiliari a schiera/quadrifamiliari, con netta separazione tra la zona giorno al piano terra e la zona notte al piano primo, oltre a spazi esterni pertinenziali di buona fruibilità.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECELLIO, 11**

Su Via Tiziano si trova il posto auto pertinenziale, come detto raggiungibile dal cancello carrabile posto su Via Gozzi.

**LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECELLIO, 11**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECELLIO, 11**

Come da relazione del professionista delegato, Avv. Luigi Calvaruso in data 05/08/2025, la procedura appare regolare.

Il sottoscritto CTU ha effettuato le visure ipotecarie aggiornate in data 05/08/2025

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECELLIO, 11**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECELLIO, 11**

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

[REDACTED]

[REDACTED]

Si specifica che in data 11/12/2024 è stato stipulato un atto di compravendita tra i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]. In tale atto di compravendita è contenuta una riserva di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] fino all'avvenuto pagamento dell'intero prezzo.

## CONFINI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECELLIO, 11**

L'appartamento confina con Villino C, area di manovra, salvo altri.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECELLIO, 11**

Il posto auto confina con altro posto auto C/5, area di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECELLIO, 11**

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Abitazione PT                         | 34,00 mq            | 44,00 mq            | 1            | 44,00 mq                    | 2,90 m  | T     |
| Portico                               | 14,00 mq            | 14,00 mq            | 0,40         | 5,60 mq                     | 0,00 m  | T     |
| Cortile                               | 170,00 mq           | 170,00 mq           | 0,18         | 30,60 mq                    | 0,00 m  | T     |
| Abitazione P1°                        | 31,49 mq            | 44,00 mq            | 1            | 44,00 mq                    | 3,36 m  | 1     |
| Terrazza                              | 15,00 mq            | 15,00 mq            | 0,25         | 3,75 mq                     | 0,00 m  | 1     |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 127,95 mq                   |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                        | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 127,95 mq                   |         |       |

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECELLIO, 11**

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Posto auto scoperto                   | 13,00 mq            | 13,00 mq            | 1            | 13,00 mq                    | 0,00 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 13,00 mq                    |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                        | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 13,00 mq                    |         |       |

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECELLIO, 11**

| Periodo                                    | Proprietà  | Dati catastali                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal al <b>03/05/1982</b>                   | [REDACTED] | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 28, Part. 570, Sub. 4<br>Categoria A7<br>Cl.4, Cons. 5,5 vani<br>Rendita € 757,74<br>Piano T-1<br>Graffato part. 575 e 717                               |
| Dal <b>03/05/1982</b> al <b>25/07/2025</b> | [REDACTED] | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 28, Part. 570, Sub. 4<br>Categoria A7<br>Cl.4, Cons. 5,5 vani<br>Superficie catastale 89 mq<br>Rendita € 752,74<br>Piano T-1<br>Graffato part. 757 e 717 |

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECELLIO, 11**

| Periodo                                    | Proprietà  | Dati catastali                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal al <b>03/05/1982</b>                   | [REDACTED] | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 28, Part. 763, Sub. 7<br>Categoria C6<br>Cl.3, Cons. 13 mq<br>Rendita € 98,69<br>Piano T                               |
| Dal <b>03/05/1982</b> al <b>25/07/2025</b> | [REDACTED] | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 28, Part. 763, Sub. 7<br>Categoria C6<br>Cl.3, Cons. 13 mq<br>Superficie catastale 13 mq<br>Rendita € 98,69<br>Piano T |

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECELLIO, 11**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |                 |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|-----------------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |                 |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato        |
|                         | 28     | 570   | 4    |                     | A7        | 4      | 5,5         | 89 mq                | 752,74 € | T-1   | part. 717 - 757 |

## BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECCELLIO, 11

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 28     | 763   | 7    |                     | C6        | 3      | 13          | 13 mq                | 98,69 € | T     |          |

## PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECCELLIO, 11**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECCELLIO, 11**

Il CTU non ha potuto redigere il Certificato APE in quanto la caldaia non è presente.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECCELLIO, 11**

L'immobile, nel suo complesso, si presenta in buono stato di conservazione, con le strutture principali – murature portanti, solai e copertura – che non manifestano segni evidenti di criticità statica o degrado strutturale. Le finiture interne ed esterne risultano complessivamente funzionali e adeguate all'uso abitativo, sebbene non più recenti.

Al piano primo, tuttavia, sono stati rilevati alcuni fenomeni di degrado localizzato, principalmente riconducibili a problemi di umidità e ventilazione degli ambienti. In particolare si segnala:

- presenza di condensa sulle pareti interne delle camere e del bagno, con conseguente formazione di muffa visibile soprattutto nel bagno, in prossimità dei serramenti e nelle superfici caratterizzate da scarso ricambio d'aria;

- fenomeni di distacco e rigonfiamento della pittura lungo la parete della scala, verosimilmente dovuti a infiltrazioni puntuali o a carenza di aerazione naturale;

Tali manifestazioni non compromettono la stabilità della struttura ma incidono sul livello di comfort abitativo e sull'igiene degli ambienti interni.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECCELLIO, 11**

Il posto auto si trova in un'area esterna asfaltata, destinata alla sosta dei veicoli. Tuttavia, si è verificata una problematica legata alla presenza di un albero ubicato all'interno della proprietà confinante: le radici, estendendosi oltre i limiti del fondo, hanno progressivamente sollevato e danneggiato la pavimentazione asfaltata dell'area di parcheggio.

Tale fenomeno non solo compromette l'estetica e la funzionalità della superficie destinata alla sosta, ma determina anche una condizione di rischio concreto per l'incolumità degli utilizzatori: le deformazioni dell'asfalto, infatti, possono causare inciampi ai pedoni, difficoltà di manovra ai veicoli e potenziali danni agli stessi.

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECELLIO, 11**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECELLIO, 11**

Durante il sopralluogo non sono state individuate parti comuni condivise con le altre tre unità che compongono il fabbricato quadrifamiliare. L'immobile oggetto di stima risulta infatti dotato di spazi esclusivi, quali la corte pertinenziale e l'area di accesso, senza evidenza di beni o impianti condominiali di utilizzo comune (ad esempio vani scala, spazi verdi condivisi o impianti centralizzati).

Unica peculiarità emersa riguarda la presenza di un percorso pedonale che, pur non costituendo parte integrante della proprietà, viene utilizzato dai residenti della zona quale collegamento di passaggio tra Via di Valle Schioia e l'area in cui insiste la villetta quadrifamiliare. Tale percorso, sebbene di uso diffuso, non risulta configurarsi come bene condominiale né come parte integrante dell'immobile in esame, ma piuttosto come servitù di passaggio di fatto, frutto della consuetudine dei residenti.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECELLIO, 11**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECELLIO, 11**

L'unità immobiliare presenta esposizione principale a Est, dove si colloca l'accesso all'immobile; il lato Nord risulta laterale e privo di aperture, mentre l'esposizione Ovest garantisce una buona illuminazione naturale nelle ore pomeridiane.

L'altezza interna dei locali al piano terra è pari a 2,90 m, mentre al piano primo si rileva un'altezza media di 3,36 m, valore che assicura un'adeguata abitabilità degli ambienti.

Dal punto di vista costruttivo, la struttura portante è realizzata in cemento armato, con solai in latero-cemento, mentre il solaio di copertura è costituito da una copertura a falda inclinata. Le murature interne risultano intonacate e tinteggiate;

Gli infissi esterni sono in legno verniciato di colore bianco, dotati di vetro semplice, completati da tapparelle in PVC e protetti da grate in ferro a garanzia della sicurezza. Le porte interne sono anch'esse in legno verniciato di colore bianco, di tipologia tradizionale.

I pavimenti interni sono in ceramica, così come i rivestimenti della cucina e del bagno, che presentano finiture standard dell'epoca di costruzione. Il bagno al piano primo risulta completo di tutti i sanitari e funzionale all'uso. Il bagno al piano terra è solo di servizio (tazza e lavabo).

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e datato, mentre non risulta installato un impianto fisso di riscaldamento. Sono presenti dei condizionatori. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno elettrico.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECELLIO, 11**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECELLIO, 11**

L'immobile attualmente è occupato dai [REDACTED]  
[REDACTED] in qualità promettenti acquirenti a causa di un atto di compravendita con riserva a firma del Notaio [REDACTED]

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECELLIO, 11**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECELLIO, 11**

| Periodo                      | Proprietà | Atti                             |            |               |             |
|------------------------------|-----------|----------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 09/11/1979 al 03/05/1982 |           | Compravendita                    |            |               |             |
|                              |           | Rogante                          | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |           | Notaio Varcasia Francesco        | 09/11/1979 | 148289        | 14815       |
|                              |           | Trascrizione                     |            |               |             |
|                              |           | Presso                           | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |           | Roma 2                           | 30/11/1979 | 26088         | 20703       |
|                              |           | Registrazione                    |            |               |             |
| Dal 03/05/1982 al 11/12/2024 |           | Compravendita                    |            |               |             |
|                              |           | Rogante                          | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |           | Notaio Francesco Varcasia        | 03/05/1982 | 179378        |             |
|                              |           | Trascrizione                     |            |               |             |
|                              |           | Presso                           | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |           | Roma 2                           | 05/05/1982 | 12826         | 10556       |
|                              |           | Registrazione                    |            |               |             |
| Dal 11/12/2024               |           | Vendita con riserva di proprietà |            |               |             |
|                              |           | Rogante                          | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |           | Notaio Di Marcantonio Valentina  | 11/12/2024 | 2534          | 1271        |
|                              |           | Trascrizione                     |            |               |             |
|                              |           | Presso                           | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |           | Roma 2                           | 13/12/2024 | 68450         | 49841       |
|                              |           | Registrazione                    |            |               |             |
|                              |           | Presso                           | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |           |                                  |            |               |             |
|                              |           |                                  |            |               |             |

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECCELLIO, 11**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECCELLIO, 11**

La sottoscritta ha inoltrato richiesta via PEC al SUE del Comune di Anzio, per accesso atti dell'immobile.

La sottoscritta ha reperito la seguente documentazione urbanistica riferita all'immobile:

- 1) Permesso di Costruire N°10841 del 12/12/1981 [REDACTED] per la costruzione del Villino "D" quadrifamiliare in località Lavinio Scalo, Via Tiziano
- 2) Grafico allegato al Permesso di Costruire N°10841 del 12/12/1981
- 3) Abitabilità dell'1/03/1982

L'immobile oggetto di verifica risulta sostanzialmente conforme al progetto edilizio depositato presso il Comune, ad eccezione di alcune difformità riscontrate al piano terra. In particolare:

- la distribuzione interna degli spazi in corrispondenza della zona cucina e pranzo è stata modificata rispetto al progetto approvato;
- le aperture finestrate della medesima zona risultano realizzate in modo difforme dal titolo abilitativo originario.

Tali variazioni, pur non riportate negli elaborati grafici allegati al progetto originario, risultano tuttavia conformi allo stato di fatto rappresentato nella planimetria catastale del 1982, coincidente con il rilascio del certificato di Abitabilità. Pertanto, le difformità sopra descritte sono da ritenersi sanabili e potranno essere regolarizzate mediante presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria, in conformità alla normativa edilizia vigente.

Per l'espletamento della procedura, occorre tenere conto dei seguenti oneri:

- sanzione amministrativa pari a circa € 1.000,00;
- diritti di segreteria quantificabili in circa € 300,00;
- spese tecniche per la predisposizione e presentazione delle pratiche urbanistiche stimate in circa € 2.500,00.

L'onere complessivo per la regolarizzazione delle difformità è quindi stimabile in circa € 3.800,00.

Sempre al piano terra si rileva inoltre la chiusura di una porzione del portico, intervento che ha comportato un incremento di superficie utile rispetto a quanto assentito. Tale ampliamento non risulta sanabile, in quanto eseguito in assenza di titolo e non riconducibile alle tolleranze costruttive o alle tipologie di opere suscettibili di regolarizzazione. Per tale motivo, l'opera dovrà essere rimossa e i luoghi ripristinati allo stato autorizzato, al fine di ricondurre l'immobile alla piena conformità urbanistico-edilizia.

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECELLIO, 11

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECELLIO, 11

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Cambiaria** derivante da titolo cambiario  
Iscritto a Roma 2 il 05/05/1982  
Reg. gen. 12827 - Reg. part. 1212  
[REDACTED]  
Importo: € 30.000,00  
[REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 19/11/2015  
Reg. gen. 46455 - Reg. part. 7601  
Quota: 1/2  
Importo: € 180.000,00  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 17/02/2017  
Reg. gen. 7195 - Reg. part. 1165  
Quota: 1/1  
Importo: € 260.000,00  
[REDACTED]  
[REDACTED]

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 26/03/2025  
Reg. gen. 16765 - Reg. part. 12074  
Quota: 1/1  
[REDACTED]  
[REDACTED]

#### NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECELLIO, 11

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECELLIO, 11

L'area su cui insiste l'immobile ricade nel PRG del Comune di Anzio approvato dalla Giunta della Regione Lazio con Deliberazione del 17/12/2004 n.1259, in zona "B" – sottozona B1

L'immobile non è sottoposto a Vincolo Paesaggistico

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECELLIO, 11**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA TIZIANO VECELLIO, 11**

La sottoscritta CTU, con comunicazione a mezzo PEC del 23/08/2025, ha richiesto all'Amministratore del Condominio, [REDACTED], un resoconto dettagliato relativo alle spese condominiali ordinarie e straordinarie riferite all'immobile oggetto di esecuzione.

Con successiva PEC del 26/08/2025, l'Amministratore ha trasmesso il prospetto riepilogativo delle spese condominiali, dal quale risulta un saldo passivo a carico dell'immobile pari a circa € 853,83.

Dalla documentazione trasmessa si evince che le spese condominiali annuali ordinarie si attestano mediamente intorno ad € 750,00, con possibili variazioni annuali in funzione degli oneri sostenuti dal Condominio nel relativo esercizio.

Inoltre, l'Amministratore ha provveduto a trasmettere alla sottoscritta copia del Regolamento di Condominio, che si allega alla presente relazione per completezza istruttoria.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11**

L'immobile oggetto di stima è costituito da una porzione di villetta quadrifamiliare ubicata nel Comune di Anzio, località Lavinio Scalo, facente parte di un complesso edilizio residenziale contraddistinto dalla lettera D. La zona in cui ricade l'immobile è caratterizzata da prevalente destinazione residenziale, con buona dotazione di servizi di quartiere: la villetta si trova a circa 1 km dalla stazione ferroviaria di Lavinio Lido (linea Roma-Campoleone-Nettuno), a circa 3 km dal litorale e a circa 8 km dal centro di Anzio. Nell'intorno sono presenti scuole, attività commerciali e servizi di pubblica utilità che rendono la localizzazione funzionale e adeguata a nuclei familiari. L'accesso principale al complesso immobiliare avviene da Via Gozzi, dove è collocato un cancello carrabile e pedonale recante l'indicazione di Via Tiziano. Quest'ultima, in origine, raccordava Via Gozzi con Via Leonardo Da Vinci, mentre attualmente risulta interrotta da aree verdi e giardini privati. Proseguendo su Via Tiziano, in fondo a destra, si colloca l'edificio quadrifamiliare di cui l'immobile oggetto di stima costituisce una porzione. Su Via Tiziano si trova il posto auto pertinenziale, mentre attraverso una strada laterale si accede al cancelletto pedonale che immette direttamente nella corte esclusiva, la quale circonda l'abitazione su tre lati, costituendo pertinenza esterna privata dell'immobile. Al piano terra, l'abitazione si compone di un soggiorno con zona pranzo e cucina in ambiente comunicante, nonché di un bagno di servizio ricavato al di sotto del vano scala. In corrispondenza dell'ingresso, si trova il portico, parte del quale risulta chiuso abusivamente con conseguente ampliamento di superficie: tale intervento, non sanabile, dovrà essere rimosso e i luoghi ripristinati allo stato legittimo. Al piano primo si sviluppa la zona notte, composta da tre camere e un bagno principale. Una delle camere dispone di accesso diretto ad un terrazzo scoperto, che si affaccia sulla corte e garantisce buona luminosità e aerazione naturale agli ambienti. Nel complesso, la villetta presenta una distribuzione interna razionale e tipica delle abitazioni unifamiliari a schiera/quadrifamiliari, con netta separazione tra la zona giorno al piano terra e la zona notte al piano primo, oltre a spazi esterni pertinenziali di buona fruibilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 570, Sub. 4, Categoria A7, Graffato part. 717 -757

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

Valore di stima del bene: € 107.478,00

Criteri di stima.

Tra i criteri di stima è stato adottato quello correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una definizione concreta del "valore reale" del bene, statisticamente accettabile secondo la definizione prestabilita, sulla scorta di un'indagine di mercato, di un valore unitario zonale attuale, medio-statistico, di un immobile simile di riferimento; - definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile; - comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, con coefficienti incrementali o decrementali; - trasposizione di tali differenze, a mezzo di coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame. Il procedimento estimativo, pur inglobando comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

Determinazione del valore unitario zonale medio di riferimento.

Le indagini di mercato, svolte sulla scorta anche di esperienze personali, oltre che facendo ricorso a diverse fonti quali: "B.I.R. - Borsa Imm.re Romana"; "O.M.I. - Osservatorio Imm.re dell'Agenzia del Territorio"; oltre che con l'attuale e reale mercato immobiliare attraverso figure professionali operanti nel campo immobiliare, riviste specializzate del settore, informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, ovvero per comparazione con altri immobili ubicati nell'immediato circondario aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto della presente stima comparabili con lo stesso, hanno consentito alla sottoscritta di identificare un valore unitario medio al mq di mercato di € 1.400,00. Alcune pubblicazioni di dati sono per gli appartamenti e villini:

- OMI - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari riferite al 2° semestre 2024, fascia /zona: Periferica/ANZIO COLONIA-VIA DI VILLA CLAUDIA-LAVINIO, Codice zona: D2 relativamente a abitazioni con destinazione: Residenziale: Ville e villini, si ha un valore di Abitazioni di mercato minimo di €/mq 1.300,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 1.900,00

- BIR - Borsa immobiliare di Roma riferito al periodo di rilevazione gennaio-giugno 2024 relativamente alle abitazioni si ha un valore di mercato minimo di €/mq 1.150,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 1.750,00

- MERCATO IMMOBILIARE - Indagini di mercato Immobiliare relativamente agli appartamenti e ai villini a schiera, si ha un valore di mercato minimo di €/mq 1000,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 1.800,00

Parametri formativi del valore di mercato

I parametri fondamentali di natura intrinseca ed estrinseca che contribuiscono alla determinazione del concreto valore, vengono qui di seguito elencati: Parametro zonale, inteso come qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali: - di ubicazione e di posizione in un nucleo definibile "centrale" ovvero "periferico", rispetto al centro urbano del Comune di Anzio e dalle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dagli strumenti normativi; - di utenza, definita dalla funzionalità della rete viabile, (strade, marciapiedi, parcheggi), da quella dei servizi, (mercati, negozi, cinematografi, chiese), dalle reti tecnologiche, (elettrica, idrica, fognante, telefonica, di metanizzazione); Parametro costruttivo, inteso come qualificazione conferita all'immobile dalle seguenti caratteristiche: - strutturale, relativa al corretto assetto statico delle strutture portanti e all'assenza di quadri di dissesto e degrado (assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque, formazioni di condensa), in funzione dell'epoca di realizzazione e delle manutenzioni effettuate; - di finitura, relativa all'identificazione di buone caratteristiche formali e qualitative (buona qualità dei materiali e corretta posa in opera); - impiantistica, relativa alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni (elettrico, idrico, di

riscaldamento/condizionamento, telefonico, citofonico, di smaltimento delle acque bianche e nere), nonché della rispondenza di questi alla normativa vigente. Parametro funzionale, inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni ed esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali quali, terrazzi, giardini, parcheggi, garage, magazzini, ecc. Parametro urbanistico, inteso nel senso della osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica e della corretta identificazione catastale dell'immobile; Parametro di trasformazione, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa, a seguito di modifiche distributive e variazioni di destinazione Parametro estetico - architettonico, inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni, conferita dalle tipologie dei materiali utilizzati. Comparazione parametrica Comparando i parametri relativi all'immobile in esame a quello di riferimento con applicazione dei coefficienti incrementali o decrementali, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla "media" assunta si ha:

Comparazione dei parametri zionali. L'ubicazione zonale, 1 Km dalla stazione ferroviaria Lido di Lavinio (Anzio-Roma), a circa 8 Km dal centro di Anzio e a 3 Km dal mare, connotano l'immobile in termini maggiormente incrementali, rispetto a quelli definibili "medi", conseguentemente, il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente invariato, assunto pari a  $K_z = 1,00$

Comparazione di parametri costruttivi strutturale: il fabbricato sotto il profilo strutturale non presenta lesioni, il coefficiente può essere invariato ed assunto pari a  $K_{c1} = 1,00$ ; di rifinitura: le caratteristiche di finitura sono dell'epoca di costruzione e possono essere trasposte in un coefficiente variato pari a  $K_{c2} = 0,95$ ; impiantistico: l'impianti sono sotto traccia, ma datati, possono essere trasposto in un coefficiente impiantistico variato pari a  $K_{c3} = 0,90$ . L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a  $K_c 1,00$  scaturito da  $K_{c1} \times K_{c2} \times K_{c3} = 1,00 \times 0,95 \times 0,90 = 0,855 = 0,86$

Comparazione dei parametri funzionali. In termini di razionale fruizione dell'immobile, sia i percorsi e le articolazioni esterne ed interne per raggiungere l'immobile, e dall'esame della planimetria allegata, poiché l'immobile è raggiungibile sia da accesso carrabile che da accesso pedonale, però poco identificabile, in quanto la strada Via Tiziano è stata chiusa, appaiono tali da indurre l'applicazione di un coefficiente variato, pari a  $K_f 0,90$

Comparazione dei parametri urbanistici. In termini di osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, l'immobile risulta con delle difformità interne rispetto al Permesso di costruire rilasciato. Sono stati fatti degli abusi che dovranno essere rimossi e altri da sanare. A tale proposito si ritiene di applicare un coefficiente variato pari a  $K_u 0,85$

Comparazione dei parametri di trasformazione. Attualmente l'area sulla quale insiste il fabbricato ricade in Zona B1. A tale proposito si ritiene di applicare un coefficiente invariato pari a  $K_t 1,00$

Comparazione dei parametri architettonici. Trattasi di fabbricato a pianta rettangolare, il cui sviluppo architettonico presenta caratteristiche di costruzioni semplici e lineari, gli ambienti interni sono in buono stato ad eccezione di presenza di muffa al piano primo (bagno e camera) e lungo la scala, ed è stato fatto un ampliamento abusivo che va tolto, per cui induce l'applicazione di un coefficiente variato, pari a  $K_{arck} 0,90$ .

Determinazione del coefficiente totale di comparazione. Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasporti differenziali e consequenziali dell'unità immobiliare in esame, risulta pari a:  $K_{tot} 0,60 (K_z \times K_c \times K_f \times K_u \times K_{tr} \times K_{arck})$  corrispondente a  $(1,00 \times 0,86 \times 0,90 \times 0,85 \times 1,00 \times 0,90) = 0,59211$ . Applicando il coefficiente totale  $K_{tot}$  di 0,60 trasposto numerico delle differenze qualitative dei parametri concretamente costitutivi del più probabile valore, da quello "medio" assunto pari a €/mq 1.400,00 per l'abitazione, si ha: € 1.400,00 x 0,60 = €/mq 840,00

• **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11

Su Via Tiziano si trova il posto auto pertinenziale, come detto raggiungibile dal cancello carrabile posto su Via Gozzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 763, Sub. 7, Categoria C6  
Valore di stima del bene: € 2.600,00

Le indagini di mercato sono state svolte sia sulla base di esperienze dirette e personali, sia mediante il ricorso a diverse fonti documentali e professionali, tra cui: B.I.R. – Borsa Immobiliare di Roma; O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; analisi dell'attuale mercato immobiliare locale, attraverso il confronto con operatori di settore, riviste specializzate, informazioni relative a trattative concrete, atti pubblici e comparazioni con immobili aventi caratteristiche simili, ubicati nel medesimo contesto territoriale.

Dall'analisi delle fonti si è potuto rilevare quanto segue:

• O.M.I. – Quotazioni Immobiliari (2° semestre 2024): non risultano valori specificamente riferiti alla tipologia di posto auto;

• B.I.R. – Borsa Immobiliare di Roma (rilevazione gennaio-giugno 2024): per box e posti auto si evidenzia un valore medio di mercato pari a circa €/mq 700;

• Mercato immobiliare locale: dalle indagini dirette e dalle rilevazioni relative al territorio del Comune di Anzio, con particolare riferimento al centro urbano, i valori dei posti auto si attestano su livelli coerenti con i dati sopra riportati.

Tuttavia, occorre considerare che il posto auto oggetto della presente stima costituisce pertinenza dell'immobile principale e si presenta in cattivo stato di conservazione, in quanto la pavimentazione asfaltata risulta compromessa anche a causa della presenza di radici provenienti da un fondo limitrofo, con evidenti problematiche di utilizzo e sicurezza.

In ragione di tali condizioni conservative e funzionali, è stato ritenuto opportuno applicare una significativa riduzione del valore di mercato rispetto ai parametri di riferimento. Conseguentemente, si assume quale valore di stima congruo ed equo quello di €/mq 200,00.

| Identificativo corpo                                                | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11   | 127,95 mq                | 840,00 €/mq     | € 107.478,00       | 100,00%          | € 107.478,00 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11 | 13,00 mq                 | 200,00 €/mq     | € 2.600,00         | 100,00%          | € 2.600,00   |
| Valore di stima:                                                    |                          |                 |                    |                  | € 110.078,00 |

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 28/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bianchini Monica

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11

L'immobile oggetto di stima è costituito da una porzione di villetta quadrifamiliare ubicata nel Comune di Anzio, località Lavinio Scalo, facente parte di un complesso edilizio residenziale contraddistinto dalla lettera D. La zona in cui ricade l'immobile è caratterizzata da prevalente destinazione residenziale, con buona dotazione di servizi di quartiere: la villetta si trova a circa 1 km dalla stazione ferroviaria di Lavinio Lido (linea Roma-Campoleone-Nettuno), a circa 3 km dal litorale e a circa 8 km dal centro di Anzio. Nell'intorno sono presenti scuole, attività commerciali e servizi di pubblica utilità che rendono la localizzazione funzionale e adeguata a nuclei familiari. L'accesso principale al complesso immobiliare avviene da Via Gozzi, dove è collocato un cancello carrabile e pedonale recante l'indicazione di Via Tiziano. Quest'ultima, in origine, raccordava Via Gozzi con Via Leonardo Da Vinci, mentre attualmente risulta interrotta da aree verdi e giardini privati. Proseguendo su Via Tiziano, in fondo a destra, si colloca l'edificio quadrifamiliare di cui l'immobile oggetto di stima costituisce una porzione. Su Via Tiziano si trova il posto auto pertinenziale, mentre attraverso una strada laterale si accede al cancelletto pedonale che immette direttamente nella corte esclusiva, la quale circonda l'abitazione su tre lati, costituendo pertinenza esterna privata dell'immobile. Al piano terra, l'abitazione si compone di un soggiorno con zona pranzo e cucina in ambiente comunicante, nonché di un bagno di servizio ricavato al di sotto del vano scala. In corrispondenza dell'ingresso, si trova il portico, parte del quale risulta chiuso abusivamente con conseguente ampliamento di superficie: tale intervento, non sanabile, dovrà essere rimosso e i luoghi ripristinati allo stato legittimo. Al piano primo si sviluppa la zona notte, composta da tre camere e un bagno principale. Una delle camere dispone di accesso diretto ad un terrazzo scoperto, che si affaccia sulla corte e garantisce buona luminosità e aerazione naturale agli ambienti. Nel complesso, la villetta presenta una distribuzione interna razionale e tipica delle abitazioni unifamiliari a schiera/quadrifamiliari, con netta separazione tra la zona giorno al piano terra e la zona notte al piano primo, oltre a spazi esterni pertinenziali di buona fruibilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 570, Sub. 4, Categoria A7, Graffato part. 717 -757

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

Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste l'immobile ricade nel PRG del Comune di Anzio approvato dalla Giunta della Regione Lazio con Deliberazione del 17/12/2004 n.1259, in zona "B" - sottozona B1. L'immobile non è sottoposto a Vincolo Paesaggistico

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11

Su Via Tiziano si trova il posto auto pertinenziale, come detto raggiungibile dal cancello carrabile posto su Via Gozzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 763, Sub. 7, Categoria C6

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 126/2025 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Villetta    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |           |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:             | Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |
| Diritto reale:          | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:     | Villetta<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 570, Sub. 4, Categoria A7, Graffato part. 717 -757                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Superficie | 127,95 mq |
| Stato conservativo:     | L'immobile, nel suo complesso, si presenta in buono stato di conservazione, con le strutture principali - murature portanti, solai e copertura - che non manifestano segni evidenti di criticità statica o degrado strutturale. Le finiture interne ed esterne risultano complessivamente funzionali e adeguate all'uso abitativo, sebbene non più recenti. Al piano primo, tuttavia, sono stati rilevati alcuni fenomeni di degrado localizzato, principalmente riconducibili a problemi di umidità e ventilazione degli ambienti. In particolare si segnala: - presenza di condensa sulle pareti interne delle camere e del bagno, con conseguente formazione di muffa visibile soprattutto nel bagno, in prossimità dei serramenti e nelle superfici caratterizzate da scarso ricambio d'aria; - fenomeni di distacco e rigonfiamento della pittura lungo la parete della scala, verosimilmente dovuti a infiltrazioni puntuali o a carenza di aerazione naturale; Tali manifestazioni non compromettono la stabilità della struttura ma incidono sul livello di comfort abitativo e sull'igiene degli ambienti interni.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |           |
| Descrizione:            | L'immobile oggetto di stima è costituito da una porzione di villetta quadrifamiliare ubicata nel Comune di Anzio, località Lavinio Scalo, facente parte di un complesso edilizio residenziale contraddistinto dalla lettera D. La zona in cui ricade l'immobile è caratterizzata da prevalente destinazione residenziale, con buona dotazione di servizi di quartiere: la villetta si trova a circa 1 km dalla stazione ferroviaria di Lavinio Lido (linea Roma-Campoleone-Nettuno), a circa 3 km dal litorale e a circa 8 km dal centro di Anzio. Nell'intorno sono presenti scuole, attività commerciali e servizi di pubblica utilità che rendono la localizzazione funzionale e adeguata a nuclei familiari. L'accesso principale al complesso immobiliare avviene da Via Gozzi, dove è collocato un cancello carrabile e pedonale recante l'indicazione di Via Tiziano. Quest'ultima, in origine, raccordava Via Gozzi con Via Leonardo Da Vinci, mentre attualmente risulta interrotta da aree verdi e giardini privati. Proseguendo su Via Tiziano, in fondo a destra, si colloca l'edificio quadrifamiliare di cui l'immobile oggetto di stima costituisce una porzione. Su Via Tiziano si trova il posto auto pertinenziale, mentre attraverso una strada laterale si accede al cancelletto pedonale che immette direttamente nella corte esclusiva, la quale circonda l'abitazione su tre lati, costituendo pertinenza esterna privata dell'immobile. Al piano terra, l'abitazione si compone di un soggiorno con zona pranzo e cucina in ambiente comunicante, nonché di un bagno di servizio ricavato al di sotto del vano scala. In corrispondenza dell'ingresso, si trova il portico, parte del quale risulta chiuso abusivamente con conseguente ampliamento di superficie: tale intervento, non sanabile, dovrà essere rimosso e i luoghi ripristinati allo stato legittimo. Al piano primo si sviluppa la zona notte, composta da tre camere e un bagno principale. Una delle camere dispone di accesso diretto ad un terrazzo scoperto, che si affaccia sulla corte e garantisce buona luminosità e aerazione naturale agli ambienti. Nel complesso, la villetta presenta una distribuzione interna razionale e tipica delle abitazioni unifamiliari a schiera/quadrifamiliari, con netta separazione tra la zona giorno al piano terra e la zona notte al piano primo, oltre a spazi esterni pertinenziali di buona fruibilità. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |           |

| Bene N° 2 - Posto auto |                                                                            |            |          |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:            | Anzio (RM) - Via Tiziano Vecellio, 11                                      |            |          |
| Diritto reale:         |                                                                            | Quota      |          |
| Tipologia immobile:    | Posto auto<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 763, Sub. | Superficie | 13,00 mq |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7, Categoria C6         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Stato conservativo:     | Il posto auto si trova in un'area esterna asfaltata, destinata alla sosta dei veicoli. Tuttavia, si è verificata una problematica legata alla presenza di un albero ubicato all'interno della proprietà confinante: le radici, estendendosi oltre i limiti del fondo, hanno progressivamente sollevato e danneggiato la pavimentazione asfaltata dell'area di parcheggio. Tale fenomeno non solo compromette l'estetica e la funzionalità della superficie destinata alla sosta, ma determina anche una condizione di rischio concreto per l'incolumità degli utilizzatori: le deformazioni dell'asfalto, infatti, possono causare inciampi ai pedoni, difficoltà di manovra ai veicoli e potenziali danni agli stessi. |
| Descrizione:            | Su Via Tiziano si trova il posto auto pertinenziale, come detto raggiungibile dal cancello carrabile posto su Via Gozzi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Certificazione ipotecaria depositata in data 02/04/2025
3. Relazione custode giudiziario Avv. Luigi Calvaruso depositata in data 29/08/2025
4. Ispezione ipotecaria all'immobile F. 28 Part. 570 sub. 4 (abitazione) in data 05/08/2025
5. Ispezione ipotecaria all'immobile F. 28 Part. 763 sub. 4 (posto auto) in data 05/08/2025
6. Ispezione ipotecaria Nota Ipoteca Giudiziale del 19/11/2015 RG 46455 RP 7601
7. Ispezione ipotecaria Nota Ipoteca Giudiziale del 17/02/2017 RG 7196 RP 1165
8. Atto di compravendita Notai Dr. Francesco Varcasia rep 148289/14815 del 09/11/1979 trascritto a Roma 2 il 30/11/1979 RP 26088 RG 20703
9. Nota atto di compravendita Notaio Valentina Di Marcantonio del 11/11/2024 rep 2534/1271 e trascritto a Roma 2 il 13/12/2024 RP 49841 RG 68450
10. Estratto di mappa catastale F. 28 part. 570/763/717/757
11. Elenco immobili F.28 part. 750
12. Elenco immobili F.28 part. 763
13. Visure storica all'urbano F. 28 Part. 750 sub 4 (abitazione) graffata con particella 717-757
14. Visure storica all'urbano F. 28 Part. 763 sub 7 (posto auto)
15. Planimetria di accatastamento F. 28 Part. 750 sub 4 (abitazione) graffata con particella 717-757
16. Planimetria di accatastamento F. 28 Part. 763 sub 7 (posto auto)
17. Permesso di Costruire N°10841 del 12/12/1981
18. Grafico allegato al Permesso di Costruire N°10841 del 12/12/1981
19. Abitabilità dell'1/03/1982
20. Planimetria Stato attuale a confronto con elaborato legittimità urbanistica e accatastamento
21. Planimetria per individuazione posto auto
22. Richiesta amministratore di condominio e risposta amministratore
23. Regolamento di condominio
24. Fotografie illustrative immobile
25. Perizia oscurata