

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Roccasalva Firenze Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare
146/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese, edificio B, interno 1, piano T-1.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese 52, interno 1, piano T	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese, edificio B, interno 1, piano T-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese 52, interno 1, piano T	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese, edificio B, interno 1, piano T-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese 52, interno 1, piano T	6
Confini	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese, edificio B, interno 1, piano T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese 52, interno 1, piano T	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese, edificio B, interno 1, piano T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese 52, interno 1, piano T	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese, edificio B, interno 1, piano T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese 52, interno 1, piano T	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese, edificio B, interno 1, piano T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese 52, interno 1, piano T	8
Patti	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese, edificio B, interno 1, piano T-1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese 52, interno 1, piano T	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese, edificio B, interno 1, piano T-1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese 52, interno 1, piano T	9
Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese, edificio B, interno 1, piano T-1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese 52, interno 1, piano T	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese, edificio B, interno 1, piano T-1 .	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese 52, interno 1, piano T	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese, edificio B, interno 1, piano T-1 .	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese 52, interno 1, piano T	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese, edificio B, interno 1, piano T-1 .	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese 52, interno 1, piano T	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese, edificio B, interno 1, piano T-1 .	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese 52, interno 1, piano T	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese, edificio B, interno 1, piano T-1 .	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese 52, interno 1, piano T	14
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese, edificio B, interno 1, piano T-1 .	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese 52, interno 1, piano T	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese, edificio B, interno 1, piano T-1 .	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese 52, interno 1, piano T	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese, edificio B, interno 1, piano T-1 .	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese 52, interno 1, piano T	16
Stima / Formazione lotti	17
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 146/2018 del R.G.E.....	24
Lotto Unico	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese, edificio B, interno 1, piano T-1 .	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese 52, interno 1, piano T	26

All'udienza del 28/05/2018, il sottoscritto Geom. Roccasalva Firenze Andrea, con studio in Via Dei Pini 42 - 00040 - Rocca Priora (RM), email roccasalva.andrea@gmail.com, PEC andrea.roccasalvafirenze@geopec.it, Tel. 327 7652764, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/06/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese, edificio B, interno 1, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese 52, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1

L'immobile sottoposto a procedura è un villino sito nell'edificio denominato B, interno 1, in Via Cesare Pavese n. 52, in una zona denominata Lavinio, sita nel Comune di Anzio. La villetta si trova al piano terra e primo piano ed è riportata nel catasto fabbricati del suddetto comune nel foglio 7 particella 2789 sub 4 categoria a/7 (villino) classe 4, consistenza 7 vani, 118 mq, rendita catastale di € 958,03

L'immobile ha due ingressi, uno pedonale e uno carrabile che servono esclusivamente l'unità immobiliare oggetto di perizia. Gli accessi portano al giardino di proprietà esclusiva della villetta. L'area esterna, adibita parte in giardino parte in area mattonata, ha una superficie di circa 164 mq. I due viali portano all'ingresso dell'immobile grazie ad un portone blindato. Al piano terra troviamo il salone (di 23,76 mq), la cucina (di 11,04 mq), il disimpegno (di 1,03 mq), il ripostiglio (di 1,33 mq) e il bagno (di 5,78 mq). Dal salone si accede al sub. 10 tramite una porta interna, adibita ad autorimessa la quale viene però utilizzata, al momento del sopralluogo, come sala hobby. Sempre dal salone si accede al piano superiore tramite una scala interna. Questo è composto da tre camere da letto: L1 (di 10,68 mq), L2 (di 11,36 mq), L3 (di 14,08 mq) ed un bagno (di 5,13 mq). Il disimpegno collega tutti e quattro gli ambienti. Tutte le tre camere da letto hanno il loro balcone di pertinenza; il balcone della camera da letto n. 1 è di 5,40 mq e affaccia verso est, distaccato verso il foglio 7 particella 328; il balcone della camera da letto n. 2 è di 8,99 mq e affaccia verso ovest, cioè verso il distacco di Via Cesare Pavese, mentre il balcone della stanza da letto n.3 affaccia verso nord-ovest ed è di 15,56 mq.

Le pareti divisorie interne sia del piano superiore che del piano inferiore sono intonacate e tinteggiate di bianco, mentre le pareti dei bagni hanno piastrelle in gres porcellanato per i due terzi della superficie. I pavimenti invece di tutti e due i piani e di tutte le stanze è in gres porcellanato 30x30 color cotto ad eccezione del bagno del piano superiore che sono di colore verde.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Gli infissi sono quelli originali in legno con doppio vetro, dotate di persiane in metallo, mentre al piano terra le aperture sono state dotate anche di grate.

L'unità immobiliare è dotata degli impianti sia igienico-sanitari, elettrico, di riscaldamento, tv e di allarme.

Nel giardino circostante come risulta dalla planimetria catastale e dai progetti presentati in comune, non risulta essere presente nessun accessorio, invece al momento del sopralluogo si è riscontrata la presenza di un piccolo manufatto eseguito in muratura di circa 7 mq alto 2,5 m adibito ad uso

magazzino. Si è provveduto a farlo presente agli organi competenti i quali non si sono ancora espressi in merito.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE 52, INTERNO 1, PIANO T

E' oggetto di perizia un box auto di 15 mq circa, posto al piano terra, distinto al n. 1 di interno del Villino B riportato al Catasto Fabbricati alla particella 2789. su. 10. categoria c/6, classe 1, superficie catastale di 19 mq, sito in Via Cesare Pavese n. 52. Il box è ad oggi adibito a sala hobby ed è intonacato e tinteggiato di colore bianco alle pareti, ha piastrelle in gres porcellanato di dimensioni 30x30, ed ha quattro finestre di cui due porte-finestre, tutte in legno con doppio vetro, vi è inoltre una porta in legno tamburato che collega il box con il salone. Sono presenti gli ordinari impianti di riscaldamento ed elettrico.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese, edificio B, interno 1, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese 52, interno 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE 52, INTERNO 1, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE 52, INTERNO 1, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1

L'immobile oggetto di procedura confina a sud con l'interno 2 sub. 5 e sub. 11; a nord con l'interno 3 sub. 3; a est con il foglio 7 particella 328 ed infine ad ovest con Via Cesare Pavese angolo Via Giuseppe Basile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE 52, INTERNO 1, PIANO T

IL box auto posto al piano terra, oggetto di perizia, confina con l'abitazione distinta con il numero 1 di interno, del Villino B e corte pertinenziale per due lati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,00 mq	118,68 mq	1,00	118,68 mq	2,82 m	T-1
Giardino	364,46 mq	364,46 mq	0,18	65,60 mq	0,00 m	T

Balcone scoperto	5,40 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	15,56 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	1
Loggia	9,00 mq	9,30 mq	0,40	3,72 mq	2,82 m	1
Totale superficie convenzionale:				193,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				193,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE 52, INTERNO 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,82 m	T
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/2008 al 22/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2789, Sub. 4 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 958,03 Piano t-1
Dal 22/07/2008 al 22/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2789, Sub. 4 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 958,03 Piano t-1
Dal 22/07/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2789, Sub. 4 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 958,03 Piano t-1
Dal 09/11/2015 al 11/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2789, Sub. 4

		Categoria A7 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 958,03 Piano t-1
--	--	---

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE 52, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/2008 al 29/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2789, Sub. 10 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 83,67 Piano T
Dal 29/04/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2789, Sub. 10 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 83,67 Piano T
Dal 09/11/2015 al 11/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2789, Sub. 10 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 83,67 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	2789	4		A7	4	7 vani	118 mq	958,03	t-1	

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE 52, INTERNO 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	2789	10		C6	1	15 mq	19 mq	83,67	T	

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1

Non risultano essere presenti contratti di locazione o altri patti opponibili alla procedura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE 52, INTERNO 1, PIANO T

Non risultano essere presenti contratti di locazione o altri patti opponibili alla procedura.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1

L'immobile risulta essere in buono stato conservativo sia per gli interni che per gli esterni, senza evidenziare particolari criticità. I materiali e le finiture sono di tipo commerciale, ma di buon livello. I pavimenti sono in modo cottura di dimensioni 30x30, le finestre sono in legno con doppio vetro dotate di persiane in ferro e al piano terra sono state aggiunte delle grate. Il portone è blindato e il riscaldamento è alimentato da una caldaia. Sono presenti gli usuali impianti civili che al momento del sopralluogo erano funzionanti seppur privi di certificazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE 52, INTERNO 1, PIANO T

Il box risulta essere in buono stato conservativo sia per gli interni che per gli esterni, senza evidenziare particolari criticità. I materiali e le finiture sono di tipo commerciale, ma di buon livello. I pavimenti sono in modo cottura di dimensioni 30x30, le finestre sono in legno con doppio vetro dotate di persiane in ferro. Gli impianti civili al momento del sopralluogo erano presenti e funzionanti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1

Risulta essere presente nel giardino di pertinenza dell'interno 3 del Villino A il locale dei contatori e il pozzo con autoclave con accesso indipendente dal marciapiede, censito al foglio 7, particella 2789, subalterno 16, comune ai condomini del Villino A e il villino B che sostengono le spese di manutenzione in parti uguali fra tutti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE 52, INTERNO 1, PIANO T

Non risultano essere presenti parti comuni con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1

Non risultano essere presenti servitù, censi, livelli o usi civici gravanti sull'immobile

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE 52, INTERNO 1, PIANO T

Non risultano essere presenti servitù, censi, livelli o usi civici gravanti sul box.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1

L'immobile è situato al piano terra e primo di un edificio composto da due piani fuori terra. La struttura risulta essere in C.A. e i solai in latero-cemento. La copertura è a falde e l'esterno del fabbricato è rifinito con intonaco tinteggiato di color pesca. E' dotato di una scala in cemento armato, rivestita in marmo che collega tutti i livelli.

L'unità immobiliare risulta in buone condizioni e stato di manutenzione compatibili con l'epoca di costruzione.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è in piastrelle di gres porcellanato 30x30 di color cotto, le pareti sono intonacate e tinteggiate in color bianco, mentre i bagni sono rivestiti con piastrelle per un'altezza di circa 2 metri.

Le porte sono in legno tamburato e il portoncino d'ingresso è blindato.

Le finestre sono in legno con doppio vetro dotate di persiane in metallo e al piano terra troviamo anche delle grate in ferro.

L'unità immobiliare risulta completa degli impianti igienico-sanitario, elettrico, fognario, tv e di riscaldamento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE 52, INTERNO 1, PIANO T

Il box risulta in buone condizioni e stato di manutenzione compatibili con l'epoca di costruzione.

La pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato 30x30 di color cotto, le pareti sono intonacate e tinteggiate in color bianco.

La porta è in legno tamburato e le finestre sono in legno con doppio vetro dotate di persiane in metallo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1

L'immobile oggetto di procedura risulta essere occupato dai soggetti eseguiti, quali il **** Omissis **** e la **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE 52, INTERNO 1, PIANO T

Il box risulta occupato [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/10/1989 al 29/05/2000	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Terzi	29/05/2000	5404	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	25/10/1989		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2000 al 24/06/2009	**** Omissis ****	Modifica della ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Silvio Garroni	27/06/2000	53556	12437
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/06/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Silvio Garroni	24/06/2009	59959	16656
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	30/06/2009	21209	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE 52, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/10/1989 al 29/05/2000	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Terzi	05/10/1989	5404	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	25/10/1989		26794
		Registrazione			
Dal 29/05/2000 al 24/06/2009	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di modifica della ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Silvio Garroni	29/05/2000	53556	12437
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 24/06/2009	**** Omissis ****	Roma 2	27/06/2000		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Silvio Garroni	24/06/2009	59959	16656
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	30/06/2009		
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 30/06/2009
Reg. gen. 40830 - Reg. part. 12569
Importo: € 399.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
N° repertorio: 59960
N° raccolta: 16657
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 27/07/2012
Reg. gen. 35184 - Reg. part. 4986
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 09/05/2014
Reg. gen. 23405 - Reg. part. 2402
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 30.674,75

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Roma 2 il 19/06/2007
Reg. gen. 24127 - Reg. part. 2902
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 23/05/2018
Reg. gen. 24284 - Reg. part. 16877
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE 52, INTERNO 1, PIANO T**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 30/06/2009
Reg. gen. 40830 - Reg. part. 12569
Importo: € 399.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
N° repertorio: 59960
N° raccolta: 16657

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 27/07/2012
Reg. gen. 35184 - Reg. part. 4986
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 09/05/2014
Reg. gen. 23405 - Reg. part. 2402
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 30.674,75

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Roma 2 il 19/06/2007
Reg. gen. 24127 - Reg. part. 2902

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 23/05/2018

Reg. gen. 24284 - Reg. part. 16877

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1

Il terreno sul quale insiste l'immobile, in base alle norme del vigente P.R.G., ricade in Zona B4 (Di Completamento).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE 52, INTERNO 1, PIANO T

Il terreno sul quale insiste l'immobile, in base alle norme del vigente P.R.G., ricade in Zona B4 (Di Completamento).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'intero fabbricato è stato realizzato mediante permesso a costruire n°19652 del 19/07/2007 con successiva D.I.A del 04/06/2008 per modifiche rispetto al progetto originario. L'immobile possiede regolare agibilità risalente al 29/09/2008. Durante la fase di sopralluogo, concordato preventivamente con la proprietà, si sono riscontrate delle difformità rispetto ai titoli edilizi ottenuti; nello specifico si evince che dalla planimetria catastale e dai progetti presentati in comune il Sub. 10 accatastato C/6 (autorimessa) è stato trasformato in una sala hobby, facilmente ripristinabile allo stato originario. E' stato altresì realizzato sul muro di confine, il quale affaccia sull'interno 3 Sub.3, un locale tecnico ad uso magazzino di dimensioni 2,70 x 2,70 con un'altezza di circa 2,20 m. A seguito della comunicazione delle modifiche apportate all'immobile, agli uffici competenti, questi hanno deciso per l'abbattimento del locale tecnico e la conseguente decurtamento del valore il costo di demolizione di detto fabbricato. Lo scrivente ha inoltre contattato tramite mezzo PEC il settore "edilizia privata" del Comune di Anzio per esprimersi riguardo tale situazione, sopra descritta, indicando la procedura da dover intraprendere per sanare la situazione riscontrata. Ad oggi nessuna risposta è pervenuta in merito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE 52, INTERNO 1, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'intero fabbricato è stato realizzato mediante permesso a costruire n°19652 del 19/07/2007 con successiva D.I.A del 04/06/2008 per modifiche rispetto al progetto originario. L'immobile possiede regolare agibilità risalente al 29/09/2008. Durante la fase di sopralluogo, concordato preventivamente con la proprietà, si sono riscontrate delle difformità rispetto ai titoli edilizi ottenuti; nello specifico si evince che dalla planimetria catastale e dai progetti presentati in comune il Sub. 10 accatastato C/6 (autorimessa) è stato trasformato in una sala hobby, facilmente ripristinabile allo stato originario. E' stato altresì realizzato sul muro di confine, il quale affaccia sull'interno 3 Sub.3, un locale tecnico ad uso magazzino di dimensioni 2,70 x 2,70 con un'altezza di circa 2,20 m. A seguito della comunicazione delle modifiche apportate all'immobile, agli uffici competenti, questi hanno deciso per l'abbattimento del locale tecnico e la conseguente decurtamento del valore il costo di demolizione di detto fabbricato. Lo scrivente ha inoltre contattato tramite mezzo PEC il settore "edilizia privata" del Comune di Anzio per esprimersi riguardo tale situazione, sopra descritta, indicando la procedura da dover intraprendere per sanare la situazione riscontrata. Ad oggi nessuna risposta è pervenuta in merito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nel giardino di pertinenza dell'interno 3 del Villino A è in parte ubicato il locale dei contatori e il posso con autoclave con accesso indipendente dal marciapiede, censito al foglio 7, particella 2789, subalterno 16, comune ai condomini del Villino A e del Villino B che ne sosterranno le spese di manutenzione in parti uguali fra tutti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE 52, INTERNO 1, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il box non risulta essere grava di vincoli o oneri condominiali

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese, edificio B, interno 1, piano T-1
L'immobile sottoposto a procedura è un villino sito nell'edificio denominato B, interno 1, in Via Cesare Pavese n. 52, in una zona denominata Lavinio, sita nel Comune di Anzio. La villetta si trova al piano terra e primo piano ed è riportata nel catasto fabbricati del suddetto comune nel foglio 7 particella 2789 sub 4 categoria a/7 (villino) classe 4, consistenza 7 vani, 118 mq, rendita catastale di € 958,03. L'immobile ha due ingressi, uno pedonale e uno carrabile che servono esclusivamente l'unità immobiliare oggetto di perizia. Gli accessi portano al giardino di proprietà esclusiva della villetta. L'area esterna, adibita parte in giardino parte in area mattonata, ha una superficie di circa 164 mq. I due viali portano all'ingresso dell'immobile grazie ad un portone blindato. Al piano terra troviamo il salone (di 23,76 mq), la cucina (di 11,04 mq), il disimpegno (di 1,03 mq), il ripostiglio (di 1,33 mq) e il bagno (di 5,78 mq). Dal salone si accede al sub. 10 tramite una porta interna, adibita ad autorimessa la quale viene però utilizzata, al momento del sopralluogo, come sala hobby. Sempre dal salone si accede al piano superiore tramite una scala interna. Questo è composto da tre camere da letto: L1 (di 10,68 mq), L2 (di 11,36 mq), L3 (di 14,08 mq) ed un bagno (di 5,13 mq). Il disimpegno collega tutti e quattro gli ambienti. Tutte le tre camere da letto hanno il loro balcone di pertinenza; il balcone della camera da letto n. 1 è di 5,40 mq e affaccia verso est, distaccato verso il foglio 7 particella 328; il balcone della camera da letto n. 2 è di 8,99 mq e affaccia verso ovest, cioè verso il distacco di Via Cesare Pavese, mentre il balcone della stanza da letto n.3 affaccia verso nord-ovest ed è di 15,56 mq. Le pareti divisorie interne sia del piano superiore che del piano inferiore sono intonacate e tinteggiate di bianco, mentre le pareti dei bagni hanno piastrelle in gres porcellanato per i due terzi della superficie. I pavimenti invece di tutti e due i piani e di tutte le stanze è in gres porcellanato 30x30 color cotto ad eccezione del bagno del piano superiore che sono di colore verde. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi sono quelli originali in legno con doppio vetro, dotate di persiane in metallo, mentre al piano terra le aperture sono state dotate anche di grate. L'unità immobiliare è dotata degli impianti sia igienico-sanitari, elettrico, di riscaldamento, tv e di allarme. Nel giardino circostante come risulta dalla planimetria catastale e dai progetti presentati in comune, non risulta essere presente nessun accessorio, invece al momento del sopralluogo si è riscontrata la presenza di un piccolo manufatto eseguito in muratura di circa 7 mq alto 2,5 m adibito ad uso magazzino. Si è provveduto a farlo presente agli organi competenti i quali non si sono ancora espressi in merito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2789, Sub. 4, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 295.087,50

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, la facilità di raggiungimento, stato manutentivo, di conservazione, finitura, confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, l'esame della documentazione ufficiale ed infine la ricerca per la determinazione del più probabile valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro sia il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni di stima.

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

- Bene N° 1 appartamento sito in Via Cesare Pavese n. 52, in una zona Lavinio periferia del Comune di Anzio(RM). Il villino L'immobile sottoposto a procedura è un villino sito nell'edificio denominato B, interno 1, in Via Cesare Pavese n. 52, in una zona denominata Lavinio, sita nel Comune di Anzio. La villetta si trova al piano terra e primo piano ed è riportata nel catasto

fabbricati del suddetto comune nel foglio 7 particella 2789 sub 4 categoria a/7 (villino) classe 4, consistenza 7 vani, 118 mq, rendita catastale di € 958,03

L'immobile ha due ingressi, uno pedonale e uno carrabile che servono esclusivamente l'unità immobiliare oggetto di perizia. Gli accessi portano al giardino di proprietà esclusiva della villetta. L'area esterna, adibita parte in giardino parte in area mattonata, ha una superficie di circa 164 mq. I due viali portano all'ingresso dell'immobile grazie ad un portone blindato. Al piano terra troviamo il salone (di 23,76 mq), la cucina (di 11,04 mq), il disimpegno (di 1,03 mq), il ripostiglio (di 1,33 mq) e il bagno (di 5,78 mq). Dal salone si accede al sub. 10 tramite una porta interna, adibita ad autorimessa la quale viene però utilizzata, al momento del sopralluogo, come sala hobby. Sempre dal salone si accede al piano superiore tramite una scala interna. Questo è composto da tre camere da letto: L1 (di 10,68 mq), L2 (di 11,36 mq), L3 (di 14,08 mq) ed un bagno (di 5,13 mq). Il disimpegno collega tutti e quattro gli ambienti. Tutte le tre camere da letto hanno il loro balcone di pertinenza; il balcone della camera da letto n. 1 è di 5,40 mq e affaccia verso est, distaccato verso il foglio 7 particella 328; il balcone della camera da letto n. 2 è di 8,99 mq e affaccia verso ovest, cioè verso il distacco di Via Cesare Pavese, mentre il balcone della stanza da letto n.3 affaccia verso nord-ovest ed è di 15,56 mq.

Le pareti divisorie interne sia del piano superiore che del piano inferiore sono intonacate e tinteggiate di bianco, mentre le pareti dei bagni hanno piastrelle in gres porcellanato per i due terzi della superficie. I pavimenti invece di tutti e due i piani e di tutte le stanze è in gres porcellanato 30x30 color cotto ad eccezione del bagno del piano superiore che sono di colore verde.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Gli infissi sono quelli originali in legno con doppio vetro, dotate di persiane in metallo, mentre al piano terra le aperture sono state dotate anche di grate.

L'unità immobiliare è dotata degli impianti sia igienico-sanitari, elettrico, di riscaldamento, tv e di allarme.

Nel giardino circostante come risulta dalla planimetria catastale e dai progetti presentati in comune, non risulta essere presente nessun accessorio, invece al momento del sopralluogo si è riscontrata la presenza di un piccolo manufatto eseguito in muratura di circa 7 mq alto 2,5 m adibito ad uso magazzino. Si è provveduto a farlo presente agli organi competenti i quali non si sono ancora espressi in merito.

Valore di stima del bene: 295.087,50€.

Si ritiene ragionevole che si debba seguire un criterio che ricerchi il più probabile valore di mercato, che potrà essere assunto per la determinazione del prezzo della base d'asta; pertanto la stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Nel caso in esame tuttavia, sebbene certamente attendibile, l'unico elemento di comparazione diretta disponibile è rappresentato dalla Banca Dati fornita dall'Agenzia delle Entrate, aggiornata al secondo semestre dell'anno 2017. E' necessario tenere conto che ai fini della corretta stima, alla data odierna non sono stati trovati immobili della stessa tipologia nelle zone limitrofe, limitando, se non impedendo la corretta valutazione dell'immobile in esame.

Di conseguenza per analizzare un numero più significativo di campioni, si è ritenuto opportuno ricorrere ai prezzi di mercato richiesti per immobili in vendita paragonabili con quello oggetto di stima, di tipologia assai simile, ubicati nella zona in cui ricade il bene o non significativamente distanti. Risultano sufficientemente frequenti le operazioni di compravendita e conseguentemente pienamente attendibili le relative informazioni disponibili, pur consapevole di non aver seguito una metodologia pienamente rigorosa. Tale metodo di stima sintetico tiene conto:

- delle caratteristiche intrinseche dell'immobile quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, la qualità dei materiali, l'esposizione, ecc...
- delle caratteristiche estrinseche come l'ubicazione, la presenza di servizi pubblici e di servizi secondari e terziari, trasporti, collegamenti viari con il circondario e con i comuni limitrofi,

ecc...

Nel caso specifico le quotazioni della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce una valutazione compresa tra 1.300 e 1.900 €/mq, mentre i dati relativi a numerose transazioni immobiliari di note Agenzie accreditate sul territorio forniscono quotazioni medie intorno a 1.317 €/mq.

Nell'attribuire il più probabile valore di mercato occorre valutare come elemento positivo la indiscussa tranquillità della zona unito alla circostanza che l'immobile ricade in un quartiere periferico composto da palazzine e villette di buona fattura con la disponibilità di molteplici posti auto privati e comunali, l'edificio realizzato nell'anno 2010, in una zona distante circa 1,7 Km dalla stazione Lido di Lavinio, 3 km dal mare, circa 8 km dal centro cittadino di Anzio e a circa 2 km dal centro commerciale Zodiaco, dove al suo interno sono presenti molti esercizi commerciali. D'altro canto è anche necessario tener conto dello stato manutentivo dell'immobile da considerarsi impeccabile, si applicherà una detrazione pari al 5% in considerazione della circostanza che per l'immobile, acquistato nello stato di fatto e di diritto, non saranno applicabili le norme in merito alla garanzia per vizi (art. 2922 C.C.). In totale il valore di stima subirà un abbattimento pari al 5% più le spese per la regolarizzazione dello stato di fatto rispetto alla situazione licenziata provvedendo a richiedere agli organi di competenza tramite pratica comunale. Per quanto sopra, appare ragionevole assumere un valore specifico coincidente con quello medio, individuato in €/mq 1.525. In tal caso si avrebbe un valore di €/mq $1.525 \times \text{mq } 193,50 = € 295.087,50$ che, tenendo conto della detrazione del 5%, assumerà il valore di € 280.333,12 inoltre si detraggono le spese per la regolarizzazione dello stato di fatto rispetto alla situazione licenziata provvedendo alla demolizione del locale tecnico, del costo orientativo di € 6000. Si ritiene quindi di dover porre una base d'asta pari a € 274.333,12.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese 52, interno 1, piano T
E' oggetto di perizia un box auto di 15 mq circa, posto al piano terra, distinto al n. 1 di interno del Villino B riportato al Catasto Fabbricati alla particella 2789. su. 10. categoria c/6, classe 1, superficie catastale di 19 mq, sito in Via Cesare Pavese n. 52. Il box è ad oggi adibito a sala hobby ed è intonacato e tinteggiato di colore bianco alle pareti, ha piastrelle in gres porcellanato di dimensioni 30x30, ed ha quattro finestre di cui due porte-finestre, tutte in legno con doppio vetro, vi è inoltre una porta in legno tamburato che collega il box con il salone. Sono presenti gli ordinari impianti di riscaldamento ed elettrico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2789, Sub. 10, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, la facilità di raggiungimento, stato manutentivo, di conservazione, finitura, confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, l'esame della documentazione ufficiale ed infine la ricerca per la determinazione del più probabile valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro sia il valore complessivo, considerando altresì di eventuali adeguamenti e correzioni di stima.
Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:
• Bene N° 2 Garage sito in Via Cesare Pavese n. 52, nella zona di Lavinio, periferia del Comune di Anzio(RM). L'autorimessa sottoposta a procedura è sita nell'edificio denominato B ed è un accessorio dell'interno 1. Il Garage si trova al piano terra ed è riportato nel catasto fabbricati del suddetto comune nel foglio 7 particella 2789 sub 10 categoria C/6 (box) classe 1, consistenza 15 m q, rendita catastale di € 83,67.
Il bene non può essere venduto separatamente al Bene n°1 "Villetta" perché è parte integrante

di quest'ultima, inoltre non ha un valore specifico, dato che per questo bene, in quella zona, non c'è un mercato di riferimento quindi viene valutato nella stima complessiva del bene n°1 (villetta).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Anzio (RM) - Via Cesare Pavese, edificio B, interno 1, piano T-1	193,50 mq	1.525,00 €/mq	€ 295.087,50	100,00	€ 295.087,50
Bene N° 2 - Garage Anzio (RM) - Via Cesare Pavese 52, interno 1, piano T	19,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00	€ 0,00
Valore di stima:					€ 295.087,50

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.

Rocca Priora, li 20/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Roccasalva Firenze Andrea

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria rilievo + Planimetria Difformità
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visura storica + Planimetria
- ✓ N° 4 Altri allegati - Permesso a Costruire + DIA Variante non sostanziale + Certificato di Collaudo Statico + Certificato di Agibilità
- ✓ N° 5 Altri allegati - Relazione Fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Quotazioni Immobiliari
- ✓ N° 7 Altri allegati - E.I 146 - 2018 PERIZIA PRIVACY

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese, edificio B, interno 1, piano T-1
L'immobile sottoposto a procedura è un villino sito nell'edificio denominato B, interno 1, in Via Cesare Pavese n. 52, in una zona denominata Lavinio, sita nel Comune di Anzio. La villetta si trova al piano terra e primo piano ed è riportata nel catasto fabbricati del suddetto comune nel foglio 7 particella 2789 sub 4 categoria a/7 (villino) classe 4, consistenza 7 vani, 118 mq, rendita catastale di € 958,03 L'immobile ha due ingressi, uno pedonale e uno carrabile che servono esclusivamente l'unità immobiliare oggetto di perizia. Gli accessi portano al giardino di proprietà esclusiva della villetta. L'area esterna, adibita parte in giardino parte in area mattonata, ha una superficie di circa 164 mq. I due viali portano all'ingresso dell'immobile grazie ad un portone blindato. Al piano terra troviamo il salone (di 23,76 mq), la cucina (di 11,04 mq), il disimpegno (di 1,03 mq), il ripostiglio (di 1,33 mq) e il bagno (di 5,78 mq). Dal salone si accede al sub. 10 tramite una porta interna, adibita ad autorimessa la quale viene però utilizzata, al momento del sopralluogo, come sala hobby. Sempre dal salone si accede al piano superiore tramite una scala interna. Questo è composto da tre camere da letto: L1 (di 10,68 mq), L2 (di 11,36 mq), L3 (di 14,08 mq) ed un bagno (di 5,13 mq). Il disimpegno collega tutti e quattro gli ambienti. Tutte le tre camere da letto hanno il loro balcone di pertinenza; il balcone della camera da letto n. 1 è di 5,40 mq e affaccia verso est, distaccato verso il foglio 7 particella 328; il balcone della camera da letto n. 2 è di 8,99 mq e affaccia verso ovest, cioè verso il distacco di Via Cesare Pavese, mentre il balcone della stanza da letto n.3 affaccia verso nord-ovest ed è di 15,56 mq. Le pareti divisorie interne sia del piano superiore che del piano inferiore sono intonacate e tinteggiate di bianco, mentre le pareti dei bagni hanno piastrelle in gres porcellanato per i due terzi della superficie. I pavimenti invece di tutti e due i piani e di tutte le stanze è in gres porcellanato 30x30 color cotto ad eccezione del bagno del piano superiore che sono di colore verde. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi sono quelli originali in legno con doppio vetro, dotate di persiane in metallo, mentre al piano terra le aperture sono state dotate anche di grate. L'unità immobiliare è dotata degli impianti sia igienico-sanitari, elettrico, di riscaldamento, tv e di allarme. Nel giardino circostante come risulta dalla planimetria catastale e dai progetti presentati in comune, non risulta essere presente nessun accessorio, invece al momento del sopralluogo si è riscontrata la presenza di un piccolo manufatto eseguito in muratura di circa 7 mq alto 2,5 m adibito ad uso magazzino. Si è provveduto a farlo presente agli organi competenti i quali non si sono ancora espressi in merito.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2789, Sub. 4, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno sul quale insiste l'immobile, in base alle norme del vigente P.R.G., ricade in Zona B4 (Di Completamento).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Cesare Pavese 52, interno 1, piano T
E' oggetto di perizia un box auto di 15 mq circa, posto al piano terra, distinto al n. 1 di interno del Villino B riportato al Catasto Fabbricati alla particella 2789. su. 10. categoria c/6, classe 1, superficie catastale di 19 mq, sito in Via Cesare Pavese n. 52. Il box è ad oggi adibito a sala hobby ed è intonacato e tinteggiato di colore bianco alle pareti, ha piastrelle in gres porcellanato di dimensioni 30x30, ed ha quattro finestre di cui due porte-finestre, tutte in legno con doppio vetro, vi è inoltre una porta in legno tamburato che collega il box con il salone. Sono presenti gli ordinari impianti di riscaldamento ed elettrico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2789, Sub. 10, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Destinazione urbanistica: Il terreno sul quale insiste l'immobile, in base alle norme del vigente P.R.G., ricade in Zona B4 (Di Completamento).



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 146/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Cesare Pavese, edificio B, interno 1, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2789, Sub. 4, Categoria A7	Superficie	193,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in buono stato conservativo sia per gli interni che per gli esterni, senza evidenziare particolari criticità. I materiali e le finiture sono di tipo commerciale, ma di buon livello. I pavimenti sono in modo cottura di dimensioni 30x30, le finestre sono in legno con doppio vetro dotate di persiane in ferro e al piano terra sono state aggiunte delle grate. Il portone è blindato e il riscaldamento è alimentato da una caldaia. Sono presenti gli usuali impianti civili che al momento del sopralluogo erano funzionanti seppur privi di certificazione.		
Descrizione:	L'immobile sottoposto a procedura è un villino sito nell'edificio denominato B, interno 1, in Via Cesare Pavese n. 52, in una zona denominata Lavinio, sita nel Comune di Anzio. La villetta si trova al piano terra e primo piano ed è riportata nel catasto fabbricati del suddetto comune nel foglio 7 particella 2789 sub 4 categoria a/7 (villino) classe 4, consistenza 7 vani, 118 mq, rendita catastale di € 958,03. L'immobile ha due ingressi, uno pedonale e uno carrabile che servono esclusivamente l'unità immobiliare oggetto di perizia. Gli accessi portano al giardino di proprietà esclusiva della villetta. L'area esterna, adibita parte in giardino parte in area mattonata, ha una superficie di circa 164 mq. I due viali portano all'ingresso dell'immobile grazie ad un portone blindato. Al piano terra troviamo il salone (di 23,76 mq), la cucina (di 11,04 mq), il disimpegno (di 1,03 mq), il ripostiglio (di 1,33 mq) e il bagno (di 5,78 mq). Dal salone di accede al sub. 10 tramite una porta interna, adibita ad autorimessa la quale viene però utilizzata, al momento del sopralluogo, come sala hobby. Sempre dal salone si accede al piano superiore tramite una scala interna. Questo è composto da tre camere da letto: L1 (di 10,68 mq), L2 (di 11,36 mq), L3 (di 14,08 mq) ed un bagno (di 5,13 mq). Il disimpegno collega tutti e quattro gli ambienti. Tutte le tre camere da letto hanno il loro balcone di pertinenza; il balcone della camera da letto n. 1 è di 5,40 mq e affaccia verso est, distaccato verso il foglio 7 particella 328; il balcone della camera da letto n. 2 è di 8,99 mq e affaccia verso ovest, cioè verso il distacco di Via Cesare Pavese, mentre il balcone della stanza da letto n.3 affaccia verso nord-ovest ed è di 15,56 mq. Le pareti divisorie interne sia del piano superiore che del piano inferiore sono intonacate e tinteggiate di bianco, mentre le pareti dei bagni hanno piastrelle in gres porcellanato per i due terzi della superficie. I pavimenti invece di tutti e due i piani e di tutte le stanze è in gres porcellanato 30x30 color cotto ad eccezione del bagno del piano superiore che sono di colore verde. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi sono quello originali in legno con doppio vetro, dotate di persiane in metallo, mentre al piano terra le aperture sono state dotate anche di grate. L'unità immobiliare è dotata degli impianti sia igienico-sanitari, elettrico, di riscaldamento, tv e di allarme. Nel giardino circostante come risulta dalla planimetria catastale e dai progetti presentati in comune, non risulta essere presente nessun accessorio, invece al momento del sopralluogo si è riscontrata la presenza di un piccolo manufatto eseguito in muratura di circa 7 mq alto 2,5 m adibito ad uso magazzino. Si è provveduto a farlo presente agli organi competenti i quali non si sono ancora espressi in merito.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto di procedura risulta essere occupato dai soggetti eseguiti, quali il **** Omissis **** e la **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Garage	
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Cesare Pavese 52, interno 1, piano T

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2789, Sub. 10, Categoria C6	Superficie	19,00 mq
Stato conservativo:	Il box risulta essere in buono stato conservativo sia per gli interni che per gli esterni, senza evidenziare particolari criticità. I materiali e le finiture sono di tipo commerciale, ma di buon livello. I pavimenti sono in modo cottura di dimensioni 30x30, le finestre sono in legno con doppio vetro dotate di persiane in ferro. Gli impianti civili al momento del sopralluogo erano presenti e funzionanti.		
Descrizione:	E' oggetto di perizia un box auto di 15 mq circa, posto al piano terra, distinto al n. 1 di interno del Villino B riportato al Catasto Fabbricati alla particella 2789. su. 10. categoria c/6, classe 1, superficie catastale di 19 mq, sito in Via Cesare Pavese n. 52. Il box è ad oggi adibito a sala hobby ed è intonacato e tinteggiato di colore bianco alle pareti, ha piastrelle in gres porcellanato di dimensioni 30x30, ed ha quattro finestre di cui due porte-finestre, tutte in legno con doppio vetro, vi è inoltre una porta in legno tamburato che collega il box con il salone. Sono presenti gli ordinari impianti di riscaldamento ed elettrico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il box risulta occupato [REDACTED]		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 30/06/2009
Reg. gen. 40830 - Reg. part. 12569
Importo: € 399.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
N° repertorio: 59960
N° raccolta: 16657
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 27/07/2012
Reg. gen. 35184 - Reg. part. 4986
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 09/05/2014
Reg. gen. 23405 - Reg. part. 2402
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 30.674,75
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 23/05/2018
Reg. gen. 24284 - Reg. part. 16877
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CESARE PAVESE 52, INTERNO 1, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 30/06/2009
Reg. gen. 40830 - Reg. part. 12569
Importo: € 399.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
N° repertorio: 59960
N° raccolta: 16657

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 27/07/2012

Reg. gen. 35184 - Reg. part. 4986

Importo: € 70.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 60.000,00

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 09/05/2014

Reg. gen. 23405 - Reg. part. 2402

Importo: € 50.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 30.674,75

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 23/05/2018

Reg. gen. 24284 - Reg. part. 16877

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****