



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pontecorvi Iris, nell'Esecuzione Immobiliare 197/2024 del
R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villino, in Anzio loc. Lavinio (RM) – Via di Valle Schioia 186, PS1°-PT-P1°	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 – Villino, in Anzio, loc. Lavinio (RM) – Via di Valle Schioia 186, PS1°-PT-P1°	5
Titolarità	5
Bene N° 1 – Villino, in Anzio, loc. Lavinio (RM) – Via di Valle Schioia 186, PS1°-PT-P1°	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Villino, in Anzio, loc. Lavinio (RM) – Via di Valle Schioia 186, PS1°-PT-P1°	6
Consistenza	6
Bene N° 1 – Villino, in Anzio, loc. Lavinio (RM) – Via di Valle Schioia 186, PS1°-PT-P1°	7
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Villino, in Anzio, loc. Lavinio (RM) – Via di Valle Schioia 186.....	6
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villino, in Anzio, loc. Lavinio (RM) – Via di Valle Schioia 186, PS1°-PT-P1°	7
Stato conservativo.....	7
Bene N° 1 - Villino, in Anzio, loc. Lavinio (RM) – Via di Valle Schioia 186, PS1°-PT-P1°	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Bene N° 1 - Villino, in Anzio, loc. Lavinio (RM) – Via di Valle Schioia 186, PS1°-PT-P1°	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Villino, in Anzio, loc. Lavinio (RM) – Via di Valle Schioia 186, PS1°-PT-P1°	9
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Villino, in Anzio, loc. Lavinio (RM) – Via di Valle Schioia 186, PS1°-PT-P1°	10
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Villino, in Anzio, loc. Lavinio (RM) – Via di Valle Schioia 186, PS1°-PT-P1°	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Villino, in Anzio, loc. Lavinio (RM) – Via di Valle Schioia 186, PS1°-PT-P1°	12
Normativa urbanistica.....	13
Bene N° 1 - Villino, in Anzio, loc. Lavinio (RM) – Via di Valle Schioia 186, PS1°-PT-P1°	13
Regolarità edilizia.....	13
Bene N° 1 - Villino, in Anzio, loc. Lavinio (RM) – Via di Valle Schioia 186, PS1°-PT-P1°	13
Vincoli od oneri condominiali	15





Bene N° 1 - Villino, in Anzio, loc. Lavinio (RM) – Via di Valle Schioia 186, PS1°-PT-P1°	15
Stima / Formazione lotti	16
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21





INCARICO



Il sottoscritto Arch. Pontecorvi Iris, con studio in Viale **** Omissis ****, in data 13.06.2024, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24.06.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Villino, in Anzio (RM), Loc. Lavinio, Via di Valle Schioia 186, PS1°-PT-P1°



DESCRIZIONE



BENE N° 1 - VILLINO, IN ANZIO (RM) - VIA DI VALLE SCHIOIA 186, PS1°-PT-P1°

Villino, porzione di bifamiliare, sito nel Comune di Anzio (RM), località Lavinio, con accesso da via di Valle Schioia al numero di civico 186.

Il cespite pignorato è porzione di un edificio di maggior consistenza, edificato nella seconda metà degli anni '70, composto da due unità immobiliari separate da un muro di recinzione interno, ciascuna con accesso diretto da via di Valle Schioia. Lo stesso è ubicato in un contesto residenziale caratterizzato da insediamenti a tipologia semintensiva, a circa 1,4 km dalla stazione ferroviaria di "Lido di Lavinio" e 2,5 km dal mare.

L'abitazione, identificata con la lettera "A", si sviluppa su tre livelli (PS1-PT-P1°), collegati da scala interna. La stessa è così composta: al piano seminterrato (PS1) da cantina (adibita a pranzo soggiorno), ripostiglio (adibito a cucina), magazzino, lavanderia (adibita a bagno) e centrale termica; al piano terra rialzato (PT) da pranzo/soggiorno, bagno, cucina, due terrazzi a livello; al piano primo (P1°) da due camere da letto, una stanza polifunzionale, bagno, due balconi, con annessa corte di pertinenza esclusiva. Il piano seminterrato è accessibile anche dalla corte retrostante, attraverso una scala esterna.

La stanza al piano primo, adiacente al bagno e con una superficie inferiore ai 9,00 mq richiesti dal D.M. sanità del 05/07/1975, è definita come "stanza polifunzionale".

Al piano seminterrato è necessario mantenere le destinazioni d'uso come previste dal titolo autorizzativo in sanatoria rilasciato dal Comune di Anzio ovvero "cantina, ripostiglio, magazzino, lavanderia e centrale termica".

La corte esterna è in parte a giardino con alberi a medio fusto (ulivi, alberi da frutto, ecc.) e in parte pavimentata con pietra naturale, con posa alla palladiana.

Sussistono delle difformità edilizie per le quali si rimanda, al paragrafo "Regolarità edilizia".



LOTTO UNICO



Il lotto, costituisce un unico compendio immobiliare, è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Villino, in Anzio (RM), Loc. Lavinio, Via di Valle Schioia 186, PS1°-PT-P1°



COMPETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLINO, IN ANZIO (RM) - VIA DI VALLE SCHIOIA 186, PS1°-PT-P1°

Si rimanda alla relazione preliminare dell'esperto nominato, Avv. Martina Premutico (Cfr. all. n°1).



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLINO, IN ANZIO (RM) - VIA DI VALLE SCHIOIA 186, PS1°-PT-P1°

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

- **** **Omissis** **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****



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

- **** Omissis **** (**proprietà 1/1**)



Si rimanda alla relazione preliminare dell'esperto nominato, Avv. Martina Premutico (Cfr. all. n°1), in cui al punto 6) è riportato quanto segue: *"In base alla documentazione in atti, dopo il ripristino della continuità delle trascrizioni si potrà affermare che il titolo in base al quale l'esecutato potrà dirsi pieno proprietario del bene pignorato è l'atto di compravendita a rogito Notaio Ricci Fabi di Aprilia del 27.02.2014 rep. 24872/6927 trascritto a Roma2 il 07.03.2014 al n. 6634 di formalità e successivo atto di rettifica trascritto il 18.03.2014 al n. 7911 di formalità."*

Sull'immobile in oggetto risulta trascritto il seguente Atto giudiziario: Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, pubblico ufficiale Tribunale di Velletri del 10/09/2018 rep. 1453 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 13/11/2019 al n. 39159 di formalità, (Cfr. all. n°2).



CONFINI

BENE N° 1 - VILLINO, IN ANZIO (RM) - VIA DI VALLE SCHIOIA 186, PS1°-PT-P1°

La proprietà confina con via di Valle Schioia, abitazione distinta con la lettera "B", particella 1474 al foglio 7, salvo altri o se variati confini.





ASTE
GIUDIZIARIE®
CONSISTENZA

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - VILLINO, IN ANZIO (RM) - VIA DI VALLE SCHIOIA 186, PS1°-PT-P1°

Per il computo della superficie commerciale ci si è attenuti a quanto indicato nell'allegato "C" del DPR 138/98 e UNI10750/2005.

Nel calcolo delle consistenze sono state computate le superfici di cui al titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Anzio. Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	37,44 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	P1
Abitazione	37,36 mq	46,60 mq	1,00	46,60 mq	PT
Cantina	53,12 mq	68,13 mq	0,50	34,07 mq	PS1
Terrazzo1	17,84 mq	19,21 mq	0,30	5,76 mq	P1
Terrazzo 2	8,78 mq	9,72 mq	0,30	2,92 mq	P1
Balcone 1	16,47 mq	17,93 mq	0,30	5,38 mq	PT
Balcone 2	9,40 mq	10,41 mq	0,30	3,12 mq	PT
Locale C.T.	2,08 mq	3,33 mq	0,25	0,83 mq	PS1
Corte esterna di pertinenza		398,00 mq	0,10	39,80 mq	
Totale superficie convenzionale:				188,48 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				188,48 mq	

I collegamenti verticali interni (da computarsi in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati), sono stati computati al piano primo. Per il calcolo della superficie della corte esterna ci si è attenuti alla planimetria catastale.

Lo stato attuale è rappresentato nella tavola di rilievo che si allega (Cfr. all. n°8).

Il bene non è divisibile in natura e viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/1).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLINO, IN ANZIO (RM) - VIA DI VALLE SCHIOIA 186, PS1°-PT-P1°

I dati catastali contenuti nel pignoramento corrispondono a quelli attuali ed identificano l'immobile subastato, pertanto, in base al Quesito n°12 posto dal G.E. non occorre rappresentare la storia catastale



del compendio pignorato.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLINO, IN ANZIO (RM) - VIA DI VALLE SCHIOIA 186, PS1°-PT-P1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Gra ff.
	7	362	504		A7	5	8,5 vani	Totale: 146 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 135 m ²	€ 1.360,86	PS1 -T-1	si
		821									

Via Valle Schioia 186, Piano PS1 - T-1. Si allega visura e planimetria catastale (Cfr. all. n°5-6-7).

Si fa presente che il fabbricato, di cui il cespite pignorato è porzione, **non risulta inserito in mappa**, vedi estratto di mappa allegato (Cfr. all. n°5).

Corrispondenza catastale

La descrizione del bene pignorato riportato nella nota di trascrizione identifica ed è conforme alla descrizione attuale del bene, così come censito nella banca dati del catasto.

Confrontando lo stato di rilievo (Cfr. all. n°9) con la planimetria catastale, risultano delle difformità, come meglio descritte nel paragrafo “regolarità edilizia” a cui si rimanda.

Variazioni catastali

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese a effettuare tutte le necessarie variazioni catastali quali: inserimento in mappa del fabbricato, in relazione alla propria quota di proprietà (tipo mappale), elaborato planimetrico, aggiornamenti planimetrie catastali (Docfa), ecc. *L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita “a rischio e pericolo del compratore” ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.*

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLINO, IN ANZIO (RM) - VIA DI VALLE SCHIOIA 186, PS1°-PT-P1°

L'edificio, alla data del sopralluogo, si presentava all'esterno in cattivo stato di conservazione, con un generale stato di deterioramento delle finiture, quali intonaci, pittura, infissi in legno, ecc., con necessità di interventi di manutenzione.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata, (Cfr. all. n°3).

All'interno l'abitazione conserva nel complesso le finiture risalenti all'epoca di costruzione in generale in scarso stato di conservazione, (serramenti in legno, bagni, rivestimenti, pavimenti, porte, ecc.).



In particolare, è importante sottolineare la presenza di umidità su tutti e tre i livelli dell'unità abitativa: - all'intradosso del solaio al piano primo, nel locale bagno e nella camera da letto adiacente al balcone più ampio, dovuta sicuramente a infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal terrazzo di copertura soprastante, oltre che a fenomeni di condensa; si sottolinea che il mattonato e il rivestimento del bagno risultano cavi in più punti, poiché suonano a vuoto; - al piano terra, sul soffitto della zona pranzo (sottostante al bagno al piano primo di cui sopra) si riscontra lo scrostamento della pittura. L'umidità è presente nel locale bagno e in cucina, presumibilmente causata, anche in questo caso, sia da infiltrazioni provenienti dal balcone soprastante al piano primo, sia da fenomeni di condensa; - al piano seminterrato in più punti, in particolare nel locale ripostiglio, nel bagno, nel magazzino e nel locale tecnico.

Al piano di copertura, ispezionabile tramite scala a chiocciola dal balcone al piano primo, il manto di impermeabilizzazione ardesiato è a vista, privo di pavimentazione. Considerate le macchie di umidità presenti all'intradosso del solaio sottostante, si ritiene che lo stesso presenti problemi di infiltrazioni d'acqua, dovuti alla vetustà dell'impermeabilizzazione. I parapetti in muratura sono deteriorati nei materiali, con distacchi degli intonaci in più punti e presenza di umidità lungo i verticali, il tutto in cattivo stato di conservazione. Lo stesso vale per i balconi al piano primo e i terrazzi al piano rialzato, la cui pavimentazione è altresì interessata da fessurazioni e risulta danneggiata in più punti. I frontalini deteriorati e l'intradosso dei balconi sono interessati da umidità e scrostamenti della pittura. Si rimanda alla documentazione fotografica allegata (Cfr. all. n°3).

In merito allo stato conservativo degli impianti tecnologici, si riporta quanto segue:

L'impianto di riscaldamento, con caldaia a gas metano, come comunicomi durante il sopralluogo, non è funzionante. L'adduzione idrica avviene tramite l'ente gestore comunale. Inoltre è presente un pozzo, condiviso con la proprietà confinante, che allo stato non risulta utilizzabile a causa della rottura della pompa. Lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite fossa imhoff, la quale presenta frequentemente problemi che richiedono l'intervento dell'autospurgo. L'impianto di illuminazione esterno non è funzionante.

Gli impianti, non risultano a norma.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLINO, IN ANZIO (RM) - VIA DI VALLE SCHIOIA 186, PS1°-PT-P1°

Non si è a conoscenza di presenza di servitù, censo, livello, usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLINO, IN ANZIO (RM) - VIA DI VALLE SCHIOIA 186, PS1°-PT-P1°

Il fabbricato, di cui l'immobile pignorato è porzione, si sviluppa su tre livelli (PS1-PT-P1) ed è composto da due villini con ingressi indipendenti. Esso è stato edificato in forza di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Anzio n. 8858 in data 20.08.1974 e presenta le seguenti caratteristiche esterne:

- copertura piana;
- pareti esterne intonacate e tinteggiate;
- infissi esterni in legno con persiane;
- recinzione esterna in muratura e cancello di accesso carrabile in ferro.

Agli atti del comune non è presente la relazione tecnica e/o il collaudo tecnico inerente il fabbricato in oggetto, da cui si possa evincere il tipo di struttura portante. Molto probabilmente, la struttura è in c.a. con solai in latero - cemento.

Caratteristiche interne del bene pignorato

L'unità abitativa all'interno presenta in generale le finiture risalenti all'epoca di costruzione.

✓ Piano terra – Sommatoria descrizione

Il piano terra presenta le seguenti caratteristiche interne e precisamente:

- Intonaci del tipo tradizionale, con pareti degli ambienti tinteggiate;
- Pavimento degli ambienti in monocottura, formato ottagonale, tipiche degli anni 70'-80';
- Porte interne in legno tamburato;
- Infissi con vetro singolo e persiane in legno;
- Bagno corredato di lavabo, wc e bidè con rivestimento e pavimentazione in ceramica 20 x 20 cm per h=1,80 mt;
- Cucina con rivestimento 15x 20 cm per h=1,80 mt circa e pavimentazione 10 x 20 cm circa;
- Scale di collegamento ai vari piani rivestite in marmo;
- Terrazzi a livello con parapetti in muratura e copertine in travertino, pavimentazione in gres 10 x 20 cm;
- Corte esterna è in parte a giardino con alberi a medio fusto (ulivi, alberi da frutto, ecc.) e in parte pavimentata con pietra naturale, con posa alla palladiana.

✓ Piano primo – Sommatoria descrizione

Il piano primo, presenta le seguenti caratteristiche interne:

- Intonaci del tipo tradizionale, con pareti degli ambienti tinteggiate;
- Pavimento in monocottura 20 x20 cm circa;
- Porte interne in legno tamburato;
- Bagno corredato di lavabo, bidè, wc e vasca con rivestimento e pavimentazione in ceramica 20 x 20 cm per h=2,00 mt;
- Camera singola con parquet laminato sovrapposto alla vecchia pavimentazione;



- Balconi con parapetti in muratura e copertine in travertino, pavimentazione in gres 10 x 20 cm;

✓ *Piano seminterrato – Sommatoria descrizione*

- Intonaco del tipo tradizionale liscio e/o sbruffato, con pareti degli ambienti tinteggiate;
- Camino in muratura;
- Bagno corredato di lavabo, bidè, wc e doccia con rivestimento in ceramica 15 x 15 cm per h=2,00 mt.

✓ *Impianti tecnologici*

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idricosanitario. L'impianto di riscaldamento, con caldaia a gas metano, come comunicatomi in sede di sopralluogo, non è funzionante; in alcuni ambienti sono presenti gli split, nel pranzo/soggiorno e in una camera da letto al piano primo.

L'adduzione idrica avviene tramite l'ente gestore comunale. Inoltre è presente un pozzo, condiviso con la proprietà confinante, che allo stato non risulta utilizzabile a causa della rottura della pompa.

Lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite fossa imhoff, la quale presenta frequentemente problemi che richiedono l'intervento dell'autospurgo.

L'impianto di illuminazione esterno non è funzionante.

Gli impianti non risultano a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLINO, IN ANZIO (RM) - VIA DI VALLE SCHIOIA 186, PS1°-PT-P1°

In sede di sopralluogo la signora **** Omissis **** ha dichiarato di abitare insieme alla figlia minorenni presso il cespite pignorato in forza di decreto di assegnazione del Tribunale di Velletri R.G. N. 1453/2016 del 10/09/2018 (Cfr. all. n°2).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLINO, IN ANZIO (RM) - VIA DI VALLE SCHIOIA 186, PS1°-PT-P1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27.02.2014	(* Omissis *), nato a (* Omissis *) (* Omissis *), C.F. (* Omissis *) (* Omissis *) (Piena proprietà 1/1).	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Ricci Fabio	27/02/2014	24872	6927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	07/03/2014	/	6634



e successivo atto di rettifica trascritto il 18.03.2014 al n. 7911 di formalità.

In merito alla provenienza ventennale del cespite pignorato, si riporta quanto riferito nella relazione preliminare dell'esperto nominato, Avv. Martina Premutico (Cfr. all. n°1):

“.... Sulla base delle risultanze documentali prodotte dal creditore procedente emerge che l'immobile nel ventennio risulta essere stato oggetto dei seguenti trasferimenti:

- **Atto di compravendita** a rogito Notaio Ricci Fabi di Aprilia del 27.02.2014 rep. 24872/6927 trascritto a Roma2 il 07.03.2014 al n. 6634 di formalità e successivo atto di rettifica trascritto il 18.03.2014 al n. 7911 di formalità in favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****;
- Ai Signori **** Omissis **** il bene pignorato è pervenuto per successione legittima al rispettivo coniuge e padre **** Omissis **** deceduto il 23.12.2009, dichiarazione di successione registrata ad Avezzano il 12.03.2010 al n. 274/9990, integrata in data 13.06.2001 al n. 710/9990, successione di cui non si rintraccia trascrizione presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma2.
- **Dichiarazione di successione, devoluta per legge**, presentata all'Ufficio del Registro di Pescara il 31.10.2013 al n. 2561/9990 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 08.10.2014 al n. 28269 di formalità; favore dei figli: **** Omissis **** per 15/300 ciascuno di piena proprietà, contro: **** Omissis **** (AQ) il 14.06.1926, deceduta il 10.10.2013, per 6/30 di piena proprietà.

(A tutto il 17.05.2024 non risulta trascritta la relativa accettazione d'eredità).

- **Dichiarazione di successione, devoluta per testamento**, presentata all'ufficio del registro di Sora il 08.02.2010 al n. 67/9990 integrata con dichiarazione di successione registrata a Sora il 25.07.2013 al n. 502/9990 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 22.12.2014 al n. 36542 di formalità; favore: **** Omissis **** nato a Avezzano (AQ) il 11.12.1957 per 6/60 di piena proprietà, contro: **** Omissis **** nato a Avezzano (AQ) il 31.08.1955, deceduto il 22.06.2009, per 6/60 di piena proprietà. (Testamento olografo pubblicato dal Dr Roberto Labate in data 17.12.2009 rep. 323773/56606).

(A tutto il 17.05.2024 non risulta trascritta la relativa accettazione d'eredità).

- **Dichiarazione di successione, devoluta per legge**, presentata all'Ufficio del registro di Roma 1 il 21.07.2008 al n. 14/600 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 15.10.2008 al n. 37012 di formalità, integrata on dichiarazione del 01.06.2001 al n. 1961/9990 trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Roma 2 il 30.05.2014 al n. 15190 di formalità; favore: **** Omissis **** nata **** Omissis ****, **** Omissis **** nato **** Omissis ****, **** Omissis **** nato **** Omissis ****, **** Omissis **** nato **** Omissis ****, **** Omissis **** nato **** Omissis **** per 2/10 ciascuno di piena proprietà, **** Omissis **** nato **** Omissis ****, **** Omissis **** nato **** Omissis **** per 1/10 ciascuno di piena proprietà; contro: **** Omissis **** nato **** Omissis ****, deceduto il 17.02.2008, per 1/1 di piena proprietà.

(A tutto il 17.05.2024 non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità).

- **Dichiarazione di successione, devoluta per testamento**, presentata all'Ufficio del Registro di Roma 1 il 21.07.2008 al n. 13/600 trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di



*Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 30.05.2014 al n. 15189 di formalità; favore: **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà, contro: **** Omissis ****, per 1/1 di piena proprietà. (Eredità devoluta per testamento olografo pubblicato dal Dr Antonio Califano in data 11.03.2008 rep. 379891/5291)*

(A tutto il 17.05.2024 non risulta trascritta la relativa accettazione d'eredità).

*- Originariamente beni di proprietà di: **** Omissis ****, per essergli pervenuti per atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Franco Pannunzio di Roma del 14.06.1990 rep. 25949/4443 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06.07.1990 al n. 18842 di formalità.*

*Vista la mancata trascrizione delle accettazioni delle eredità di **** Omissis **** deceduta il 19.10.2007; **** Omissis **** deceduto il 17.02.2008; **** Omissis **** deceduto 22.06.2009; **** Omissis **** deceduta 10.10.2013; **** Omissis **** deceduto 23.12.2009, come meglio specificato nella certificazione notarile prodotta dal creditore procedente, quest'ultimo dovrà provvedere, a sua cura e spese, al ripristino della continuità delle trascrizioni sul compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva, prima della liquidazione del cespite (Cass. civ., Sez. III, Sentenza, 13/02/2023, n. 4301) ma è preferibile provvedere a tale incombenza prima dell'autorizzazione alla vendita."*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLINO, IN ANZIO (RM) – VIA DI VALLE SCHIOIA 186, PS1°-PT-P1°

Vista la certificazione notarile presente in atti e la relazione preliminare dell'esperto nominato, effettuata un'ultima verifica mediante ispezione ipotecaria sul bene immobile subastato (Cfr. all. n°12), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario**
Iscritto a Roma2 il 07/03/2014
Reg. gen. 11987 - Reg. part. 1156
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rettificata con atto del 18.03.2014 reg. part. 1333 – reg. gen. 14141;
- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**
Iscritto a Roma2 il 10/02/2022
Reg. gen. 6571 - Reg. part. 1052
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare**
Trascritto a ROMA 2 il 13/11/2019
Reg. gen. 55869 - Reg. part. 39159



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

• **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a ROMA 2 il 16/05/2024

Reg. gen. 26645 - Reg. part. 19711

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLINO, IN ANZIO (RM) – VIA DI VALLE SCHIOIA 186, PS1°-PT-P1°

L'edificio, di cui il cespite pignorato è porzione, come verificato sul SIT della città metropolitana di Roma, ricade in Zona B, Sottozona B1 del Piano Urbanistico Comunale Generale di Anzio (PUCG), e in Zona C1 - C2 del Piano Regolatore Generale (PRG), come riportato nell'elaborato grafico allegato al P.d.C. in sanatoria n. 856/2013.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLINO, IN ANZIO (RM) – VIA DI VALLE SCHIOIA 186, PS1°-PT-P1°

Dall'esame dei documenti esibitimi dall'Ufficio edilizia del Comune di Anzio (RM), per l'immobile oggetto di pignoramento, risulta quanto segue:

- 1) L.E. n. 8858 in data 20/08/1974, per la realizzazione di un villino in via di Valle Schioia (loc. Lavinio);
- 2) Autorizzazione di abitabilità in data 08/05/1974;
- 3) P.d.C. in sanatoria n. 856 del 21.11.2013, relativo ad un ampliamento al piano seminterrato in variazione al titolo edilizio;

I Documenti sono allegati alla presente (Cfr. all. n. 9-10-11).

Nell'Autorizzazione di abitabilità, di cui al precedente punto 2), viene indicata la data del 03.05.1974 per il rilascio della L.E. n. 8858, rispetto alla data del 20.08.1974 riportata in calce nel titolo edilizio. La data del 03.05.1974, come si evince dalla lettura del titolo edilizio in questione, è relativa ai pagamenti.

Corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione

Confrontando il rilievo dell'immobile subastato, eseguito in sede di sopralluogo, con le planimetrie autorizzate di cui ai precedenti punti, risultano le seguenti difformità:

Piano Terra

- a) modifica della sagoma esterna (con riferimento all'unità abitativa pignorata): la sovrapposizione di quella autorizzata rispetto a quella realizzata restituisce un'area in debordamento pari a circa 8,57

13



mq della sagoma stessa, con conseguente aumento del volume e della superficie lorda complessiva del fabbricato e modifica dei prospetti;

- b) ampliamento dei terrazzi a livello, rispettivamente di circa 1,95 mq il terrazzo prospiciente il soggiorno e di circa 4,03 mq per il terrazzo prospiciente la cucina;
- c) piccole modifiche delle aperture esterne (dovute anche alla modifica di cui al precedente punto a);
- d) l'altezza interna rilevata è di circa 2,90 ml, mentre quella di progetto è di 3,00 ml.

N.B. Nella planimetria del lotto (scala 1:200) dell'elaborato grafico della L.E. n. 8858/1974, una porzione della corte antistante via di Valle Schioia, situata ad una distanza di 8 ml dal fabbricato, è indicata come "superficie soggetta ad esproprio per sede stradale vedi PRG mq 240 < 30% sup. lotto".

L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

Piano Primo:

- e) modifica di cui al precedente punto a);
- f) rispetto alla L.E. del n. 8858/1974 è stata chiusa una porzione del vano scala e la stessa superficie è stata destinata, nel disimpegno, a un armadio a muro; tale modifica è riportata nel P.d.C. in sanatoria n. 856/2013;
- g) ampliamento dei balconi, rispettivamente di circa 1,30 mq per il balcone ove è ubicata la scala a chiocciola e di circa 2,30 il restante balcone;
- h) piccole modifiche delle aperture esterne (dovute anche alla modifica di cui al precedente punto a);
- i) l'altezza interna rilevata è di circa 2,90 ml, mentre quella di progetto è di 3,00 ml;

Piano Seminterrato

- l) modifica della destinazione d'uso da "cantina" a "pranzo/soggiorno", da "ripostiglio" a "cucina" e da "lavanderia" a "bagno";
- m) l'altezza interna nel locale cantina è di circa 2,95 ml, mentre quella riportata nel P.d.C. in sanatoria n. 856/2013 è di 2,80 ml.

Piano copertura

- n) rispetto alla L.E. del n. 8858/1974 la copertura risulta accessibile/praticabile tramite una scala a chiocciola posta sul balcone al piano primo; tale modifica è riportata nel P.d.C. in sanatoria n. 856/2013;

Gli abusi realizzati, di cui al **punto a), b), e), g), m)** appaiono sanabili, SOLO SE ricorreranno le condizioni, a giudizio degli organi competenti, di avvalersi dell'accertamento di conformità ai sensi del



D.P.R. n.380/01 e s.m.i.; in caso contrario occorrerà procedere con la remissione in pristino dello stato dei luoghi, come da progetto autorizzato.

Le difformità di cui ai punti **h), c)** nonché la diminuzione di altezza utile interna al piano terra e primo di cui ai punti **d), i)**, appaiono sanabili attraverso la presentazione di una SCIA in sanatoria, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

Le difformità di cui ai punti **f), n)**, qualora non legittimate dal P.d.C. in sanatoria n. 856/2013, appaiono sanabili solo se ricorreranno le condizioni, a giudizio degli organi competenti, per avvalersi dell'accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. n.380/01 e s.m.i.; in caso contrario, occorrerà procedere con la remissione in pristino dello stato dei luoghi, come da progetto autorizzato.

La difformità di cui al **punto l)**, al piano seminterrato, non appare sanabile, pertanto occorrerà ripristinare le destinazioni d'uso come da P.d.C. in sanatoria n. 856/2013.

Sono fatti salvi i diritti di terzi.

PER TUTTI GLI ABUSI ELENCATI. SE ED IN QUANTO REGOLARIZZABILI, RESTANO SALVE ED IMPREGIUDICATE LE SUCCESSIVE E SUPERIORI DETERMINAZIONI DEGLI ORGANI COMPETENTI, ANCHE IN ORDINE AD ALTRI REQUISITI DI LEGGE. *L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.*

Saranno a cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri:

1. per la regolarizzazione della difformità che appaiono sanabili, ai sensi del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.: spese tecniche, sanzioni amministrative, diritti di segreteria, etc; e/o, laddove le stesse non siano sanabili a giudizio dell'organo competente, gli oneri per la demolizione e remissione in pristino dello stato dei luoghi; restano inoltre in carico all'aggiudicatario gli oneri per l'adeguamento dell'altezza del parapetto del terrazzo di copertura alla normativa vigente in materia;

ed ogni altro onere si rendesse necessario per la definizione della regolarità edilizia del cespite pignorato, senza nulla a pretendere.

L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLINO, IN ANZIO (RM) - VIA DI VALLE SCHIOIA 186, PS1°-PT-P1°

Come dichiaratomi in sede di sopralluogo non risulta costituito alcun condominio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato che i beni pignorati costituiscono un unico compendio, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** – Villino, in Anzio (RM), Loc. Lavinio, Via di Valle Schioia 186, PS1°-PT-P1°

Villino, porzione di bifamiliare, sito nel Comune di Anzio (RM), località Lavinio, con accesso da via di Valle Schioia al numero di civico 186.

Il bene pignorato è porzione di un edificio di maggior consistenza, edificato nella seconda metà degli anni '70. Esso è ubicato in un contesto residenziale caratterizzato da insediamenti a tipologia semintensiva, a circa 1,4 Km dalla stazione ferroviaria di "Lido di Lavinio" e a 2,5 Km dal mare.

L'abitazione distinta con la lettera "A", sviluppantesi su tre livelli (PS1-PT-P1°) collegati da scala interna, allo stato risulta così composta: al piano seminterrato (PS1) da cantina (adibita a pranzo soggiorno), ripostiglio (adibito a cucina), magazzino, lavanderia (adibita a bagno) e centrale termica; al piano terra rialzato (PT) da pranzo/soggiorno, bagno, cucina, due terrazzi a livello; al piano primo (P1°) da due camere da letto, stanza polifunzionale, bagno, due balconi, con annessa corte di pertinenza esclusiva. Il piano seminterrato è accessibile anche dalla corte retrostante, attraverso una scala esterna.

La stanza al piano primo, adiacente al bagno e con una superficie inferiore ai 9,00 mq richiesti dal D.M. sanità del 05/07/1975, è definita come "stanza polifunzionale".

Al piano seminterrato è necessario mantenere le destinazioni d'uso come previste dal titolo autorizzativo in sanatoria rilasciato dal Comune di Anzio.

Il rilievo ha evidenziato altre difformità per le quali si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

Sussistono delle difformità catastali, in particolare si evidenzia che il fabbricato non risulta inserito in mappa. Si rimanda al paragrafo "Corrispondenza catastale".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. **25**, Part. **391** e **830** graffate, Categoria **A7**

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

Ai fini dell'elaborazione di cui al quesito disposto, sono stati applicati principi e criteri correnti di prassi estimativa. Nel caso di specie, trattandosi di immobile residenziale, destinato prevalentemente ad una vendita per una fruizione diretta, l'approccio ritenuto più adeguato è quello sintetico comparativo o di mercato, basato sul confronto tra il subject e beni ad esso comparabili, compravenduti o correntemente offerti nel periodo di riferimento sullo stesso segmento di mercato.

L'analisi è stata supportata da specifiche indagini di mercato, svolte nelle aree interessate, con riferimento alle tipologie dell'immobile oggetto di stima, mediante la consultazione delle principali fonti istituzionali, facendo particolare riferimento a OMI (Agenzia delle entrate), verificandone le risultanze presso gli operatori specializzati, i cui dati vengono di seguito riportati.

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - OMI

Valori Aggiornati al 1° SEMESTRE 2024

Comune: ANZIO (RM)

Zona: D2

Destinazione: RESIDENZIALE



Tipologia: **VILLE E VILLINI**

Valore di mercato (€/mq):

- Min €/mq 1.250,00;
- Max €/mq 1.850,00

AGENZIE IMMOBILIARI IN LOCO E SITI SPECIALIZZATI

I valori rilevati nel segmento di mercato interessato, per la tipologia dell'immobile oggetto di stima in condizioni di ordinarietà, al netto del GAP tra domanda e offerta, si attestano sui valori medi dei precedenti range parametrici.

GIUDUZZIO DI STIMA

Le rilevazioni tecniche ed economiche svolte e le loro verifiche, consentono al CTU di stimare il valore di mercato, assumendo il valore medio delle quotazioni OMI, pari a €/mq 1.550,00.

A fronte del valore sopra rilevato in condizioni di ordinarietà, classificato in una determinata tipologia edilizia, in un ambito territoriale omogeneo, si ritiene applicare un opportuno coefficiente correttivo, in considerazione delle caratteristiche possedute dal subject, con particolare riferimento all'effettivo stato conservativo rilevato, come descritto nel paragrafo precedente.

Per quanto sopra, al valore assunto pari a €/mq 1.550,00, si applicherà un coefficiente correttivo calcolato mediante l'applicazione della formula proposta dalla U.E.E.C. ovvero *Union Européen des Experts Comptables Economiques et Financiers* – Esperti Contabili:

$$D = (A+20)^2/140 - 2,86$$

dove:

$$A = ti/ni \times 100$$

ni = *vita utile economica del fabbricato*

ti = *età del fabbricato;*

L'età effettiva è stata assunta pari a 51 anni su 100, (Autorizzazione di abitabilità in data 1974).

Il coefficiente con i parametri sopra assunti, risulta determinato pari a 33,15 %, pertanto avremo:

$$\text{Valore di mercato} = 1.550,00 \text{ €/mq} \times (1 - 33,15/100) = 1.036,18 \text{ €/mq}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Villino, in Anzio (RM) – Via di Valle Schioia 186, PS1-PT-P1	188,48 mq				
Totale	188,48 mq	1.036,18 €/mq	€ 195.299,20	100,00	€ 195.299,20
Valore di stima:					€ 195.299,20

Valore di stima: € 195.299,20



Fatte le necessarie valutazioni economiche, al valore di stima come sopra determinato si ritiene applicare un deprezzamento pari al 15% che tenga conto, dei seguenti oneri:

- a) Regularizzazione della difformità che appaiono sanabili, ai sensi del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.: spese tecniche, SANZIONI amministrative, diritti di segreteria, ecc.; e/o, laddove le stesse non siano sanabili a giudizio degli organi competenti, gli oneri per la demolizione e remissione in pristino dello stato dei luoghi;
- b) Eventuali riparazioni e/o interventi locali, ai sensi delle NTC 2018 in vigore; adeguamento dell'altezza del parapetto del terrazzo di copertura alla normativa vigente in materia;

ed ogni altro onere, per la definizione della regolarità edilizia del cespite pignorato, senza nulla a pretendere.

- c) Aggiornamenti catastali;
- d) Eventuali e varie.

L'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

Valore di stima: € 195.299,20

Detrazione: 15%

Valore finale di Stima = €. 166.004,32 si **approssima a €.** 166.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Velletri, li 03/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pontecorvi Iris

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Relazione Preliminare
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 5 Estratto di mappa
- ✓ N° 6 Visura catastale
- ✓ N° 7 Planimetria catastale
- ✓ N° 8 Planimetria di rilievo
- ✓ N° 9 L.E. n. 8858 in data 20/08/1974
- ✓ N° 10 Autorizzazione di abitabilità in data 08/05/1974
- ✓ N° 11 P.d.C. in sanatoria n. 856 del 21.11.2013
- ✓ N° 12 Ispezione ipotecaria

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Villino, in Anzio (RM), Loc. Lavinio, Via di Valle Schioia 186, PS1°-PT-P1°
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, part. 362 sub. 504 e part. 821 graffate, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto "Proprietà (1/1)"

Piena ed esclusiva proprietà della seguente porzione immobiliare, sita nel **Comune di Anzio (RM)**, **località Lavinio**, con accesso da **Via di Valle Schioia 186**, e precisamente:

✓ **Villino**, porzione di bifamiliare edificata nella seconda metà degli anni '70, ubicato in un contesto residenziale caratterizzato da insediamenti a tipologia semintensiva, a circa 1,4 km dalla stazione ferroviaria di "Lido di Lavinio" e a 2,5 km dal mare.

L'abitazione distinta con la lettera "A" si estende su tre livelli (PS1-PT-P1°), collegati da scala interna, e risulta così composta: al piano seminterrato (PS1) da cantina (adibita a pranzo soggiorno), ripostiglio (adibito a cucina), magazzino, lavanderia (adibita a bagno) e centrale termica; al piano terra rialzato (PT) da pranzo/soggiorno, bagno, cucina, due terrazzi a livello; al piano primo (P1°) da due camere da letto, stanza polifunzionale, bagno, due balconi, con annessa corte di pertinenza esclusiva. Il piano seminterrato è accessibile anche dalla corte retrostante, attraverso una scala esterna.

Al piano seminterrato è necessario mantenere le destinazioni d'uso come previste dal titolo autorizzativo in sanatoria rilasciato dal Comune di Anzio, ovvero: cantina, ripostiglio, magazzino lavanderia e centrale termica.

La proprietà confina con via di Valle Schioia, abitazione distinta con la lettera "B", particella 1474 al foglio 7, salvo altri o se variati confini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 362 sub. 504 e part. 821 graffate, Categoria A7.

Si evidenzia che il fabbricato non risulta inserito in mappa.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Alla data del sopralluogo il bene risultava occupato in virtù di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, pubblico ufficiale Tribunale di Velletri del 10/09/2018 rep. 1453.

Il fabbricato è stato realizzato in forza di L.E. n. 8858/1974 e successivamente, per opere realizzate in difformità, è stata rilasciato PdC in sanatoria n. 856/2013. Agli atti del Comune è presente Autorizzazione di abitabilità in data 08/05/1974.

Il rilievo ha evidenziato delle difformità, per i quali si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere, a sua cura e spese, alla regolarizzazione della difformità che appaiono sanabili ai sensi del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.: spese tecniche, sanzioni amministrative, diritti di segreteria, ecc.; e/o, qualora le stesse non siano sanabili a giudizio degli organi competenti, agli oneri per la demolizione e remissione in pristino dello stato dei luoghi.

Per tutte le difformità rilevate, se ed in quanto regolarizzabili, restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni degli Organi competenti, anche in ordine ad altri requisiti di legge. Sono fatti salvi i diritti di terzi.

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere sempre, a sua cura e spese, ad effettuare anche tutte le necessarie variazioni catastali.



L'immobile, esternamente, si trova in cattivo stato di manutenzione. All'interno, l'unità abitativa presenta finiture risalenti all'epoca di costruzione ed è in scarso stato di conservazione, con particolare riferimento alla presenza di umidità su tutti e tre i livelli, causata da infiltrazioni di acqua meteorica e fenomeni di condensa. Inoltre, l'impianto di riscaldamento non è funzionante.

Il tutto meglio specificato in perizia, alla quale ci si richiama integralmente, da considerarsi parte integrante del presente bando d'asta.

L'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

Prezzo base d'asta € 166.000,00

