

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

Esperto stimatore: Arch. Haboba Ruiz José David

Immobilie: Villetta in Anzio (RM), Via Jenne n. 17

Premessa

Il sottoscritto Arch. Haboba Ruiz José David, nominato Esperto stimatore nella presente procedura esecutiva immobiliare, in ottemperanza all'incarico integrativo conferito con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino, ha eseguito in data 13 novembre 2025 il sopralluogo presso l'immobile pignorato al fine di verificare:

- la presenza o meno di un pozzo condominiale;
- la sussistenza di eventuali oneri condominiali;
- e, se del caso, integrare il bando di vendita con le informazioni emerse.

La verifica si è resa necessaria a seguito della comunicazione pervenuta al Custode Giudiziario, Avv. Tamara Coluzzi, da parte della [REDACTED], proprietaria di una delle unità immobiliari confinanti, relativa all'esistenza di un pozzo condominiale con utenza attiva presso la Regione Lazio (utenza RM 02366), generante canone demaniale per derivazione di acqua pubblica a uso irriguo.

Accertamenti effettuati

Durante il sopralluogo, l'Esperto ha constatato quanto segue:

- Sul muro di cinta lato strada privata (Via Jenne) è effettivamente presente uno sportello metallico che dà accesso a un piccolo vano tecnico ove è installata la pompa di aspirazione del pozzo in questione ormai in disuso.
- All'interno della proprietà, in prossimità del giardino retrostante, è riconoscibile la testata del pozzo parzialmente crollata e poco visibile.
- Secondo la documentazione fornita dalla [REDACTED] l'utenza per derivazione d'acqua pubblica (RM 02366) risulta tuttora intestata a suo nome presso la Regione Lazio.
- Dall'esame dell'atto notarile di acquisto della stessa [REDACTED] e delle informazioni da lei fornite emerge che il pozzo, con relative tubazioni, era originariamente comune a tre unità immobiliari, con ripartizione delle spese in parti uguali e con servitù reciproche di accesso, ispezione e manutenzione.

Considerazioni e valutazioni tecniche

- L'attuale stato del pozzo (parzialmente crollato) ne conferma la presenza fisica all'interno della proprietà oggetto di pignoramento.
- In base agli elementi acquisiti, si può ritenere che il pozzo e le relative opere di adduzione costituiscano bene comune di natura condominiale poiché destinati al servizio di più unità immobiliari.
- Pertanto, sul bene gravano oneri condominiali relativi alla manutenzione e gestione del pozzo, da suddividere in parti uguali fra i tre comproprietari originari (o i loro aventi causa).

Conclusioni

In conclusione, si accerta la presenza del pozzo condominiale e si rileva la sussistenza di un onere condominiale inerente alla sua gestione e manutenzione. Di conseguenza il sottoscritto rettifica la sezione della perizia "Vincoli od oneri condominiali" come segue:

"Sono presenti oneri condominiali consistenti nella comproprietà di un pozzo comune a tre unità immobiliari, con servitù di accesso, ispezione e manutenzione, e con utenza demaniale RM 02366 intestata alla [REDACTED]."

Le spese condominiali attualmente ammontano a circa € 40 annui, suddivise tra le tre unità immobiliari. Pertanto, la quota riferita all'immobile in oggetto è pari a circa € 15 annui. Le spese condominiali arretrate risultano essere circa € 120 annui, sempre suddivise tra le tre unità immobiliari, per un totale di circa € 40 relativo all'immobile in oggetto.

Qualora i tre proprietari raggiungessero un accordo, dovrebbe essere possibile fare la pratica e i lavori di chiusura dell'utenza presso la Regione Lazio ed eliminare così i costi condominiali relativi a tale servizio. I costi della pratica amministrativa e degli eventuali lavori necessari alla chiusura sarebbero suddivisi in parti uguali tra i proprietari.

Si conferma, come indicato nella perizia, che l'immobile in oggetto risulta allacciato alla rete idrica Acea, oppure, in alternativa, che è comunque possibile attivare la relativa utenza presso gli uffici dell'Acea.

Si allegano i seguenti documenti:

- Atto di provenienza della vicina intestataria dell'utenza presso la Regione Lazio
- Bonifici riguardanti il pagamento del 2023, 2024, 2025
- Comunicazione della situazione del pozzo presso la Regione Lazio

Integrazione del bando di vendita

L'immobile risulta gravato da servitù e oneri condominiali derivanti dalla comproprietà di un pozzo comune a tre unità immobiliari, con diritto di accesso e manutenzione a favore delle stesse. L'utenza demaniale RM 02366 per derivazione di acqua pubblica irrigua è attualmente intestata alla [REDACTED]. Le spese di gestione e manutenzione del pozzo sono da ripartirsi in parti uguali tra i comproprietari.

Considerando l'esiguo valore delle spese condominiali l'esperto ritiene invariato il Valore totale del cespite in oggetto.

Genzano di Roma, lì 17 novembre 2025