

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mammucari Ivan, nell'Esecuzione Immobiliare 247/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 247/2024 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 167.520,60	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



All'udienza del 19/08/2024, il sottoscritto Geom. Mammucari Ivan, con studio in Via Virginia Vezzi, 19 - 00049 - Velletri (RM), email mammucari.ivan@alice.it; mammucaridifabio@alice.it, PEC ivan.mammucari@geopec.it, Tel. 06 9632696, Fax 06 9632696, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/08/2024 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 GIOVANNI PASCOLI N. 38

Il Lotto oggetto di stima è composto da un'abitazione sita in un fabbricato di maggior consistenza con villini a schiera ed identificata al N.C.E.U. al foglio 37 p.lla 418 sub. 505, formata da un villino di due piani con corte esclusiva annessa. Il complesso in oggetto comprendente sei abitazioni con, l'unità oggetto di esecuzione risulta essere il villino all'estremo Ovest del fabbricato, ed esso è composto da due piani fuori terra con corte esterna di pertinenza esclusiva. Il fabbricato di cui fa parte il villino in oggetto è sito nella zona periferica di Anzio località Lavinio sviluppatasi nelle vicinanze della S.P. 5a Via delle Cinque Miglia.

Il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di Stima, ha accesso diretto da Via Giovanni Pascoli, per n. 6 abitazioni tra cui al civico 38 quella oggetto di stima, che è raggiungibile tramite un viale comune (foto n. 28) alle abitazioni site ai civici 38, 40 e 42 di Via Giovanni Pascoli. L'accesso all'abitazione oggetto di stima sita in Via Giovanni Pascoli n. 38 avviene attraverso un cancello carrabile (foto n.1-2), che porta ad un cortile interno (foto n.3-4-5-6-7), che si sviluppa in adiacenza a tre lati del villino, mentre, sul quarto lato, l'abitazione è adiacente ad un'altra unità immobiliare non oggetto della presente relazione di stima.

L'Abitazione si suddivide in: Piano Terra composto da un Portico antistante l'ingresso (foto n.6), due locali tecnici (foto n.7 e n. 27), un Soggiorno/Pranzo, una Cucina ed un Bagno, (foto dal n. 9 al n. 13), il tutto per una Superficie calpestabile interna di mq. 45,67. Il Piano Primo, raggiungibile tramite una scala (foto n. 14-15) è composto da due camere da Letto, due Terrazzi, un Bagno ed un Disimpegno (foto n. 16-25), per una Superficie calpestabile interna di mq. 30,31. Il Cortile di pertinenza esclusiva è di mq. 162,00 circa.

Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. al foglio 37 p.lla 418 sub. 505, identificante l'Abitazione e la Corte Esclusiva, Piani T-1 categoria A/7 classe 3 vani 6 rendita €. 697,22 (Estratto di mappa All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria catastale All. n. 5).

È necessario segnalare che l'immobile è stato oggetto di alcune opere abusive che consistono al piano terra nella realizzazione di un portico e lo spostamento della porta di accesso al bagno. Tali opere sono state realizzate abusivamente senza rilascio di alcun titolo edilizio abilitativo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/03/2025.

Custode delle chiavi:

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e



finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per l'immobile in oggetto è stato eseguito un sopralluogo congiuntamente alle Forze dell'Ordine (Carabinieri, Vigili Urbani, Veterinario, Fabbro e ASL) in data 26/03/2025, in quanto in precedenza erano stati eseguiti tre tentativi di accesso il primo il 14/10/2024 ove non è stato possibile accedere all'immobile in quanto nessuno era presente sui luoghi, il secondo del 20/02/2024, ove l'immobile era stato trovato occupato dalla sig.ra **** Omissis **** che aveva garantito la possibilità di accedere all'abitazione il giorno 27/02/2024, ma in tale data non è stato possibile accedere all'immobile in quanto nessuno era presente.

Durante il sopralluogo del 26/03/2025, unitamente alle forze dell'ordine, è stato possibile accedere all'immobile, si è trovato sui luoghi la Sig.ra **** Omissis ****, la quale ha liberato l'immobile prima dell'accesso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - VIA GIOVANNI PASCOLI N. 38

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalla relazione di controllo per l'esame della documentazione Ipotecaria e Catastale redatta dall'Avvocato Carlo Annesse, nonché dalla visione della documentazione in atti, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e prodotta nei termini, ed esiste continuità storica nelle trascrizioni per l'intero ventennio.

L'Avvocato Carlo Annesse fa notare che "non sono state riscontrate anomalie".

TITOLARITÀ

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.

L'unità in oggetto situata nel comune di Anzio (Rm), in Via Giovanni Pascoli n. 38, risulta essere di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, e del Signor **** Omissis ****, per atto di Compravendita del Notaio Mosca Andrea Rep. 3600 del 15/10/2015 (All. n.9), trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 20/10/2015 ai n. 40968 del Reg. Generale e 29119 del Reg. Particolare.

Si fa presente come già relazionato dal Notaio Maurizio Lunetta, nella sua certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, che l'immobile in oggetto a seguito dell'atto di compravendita Atto Notaio Mosca Andrea Rep. 3600 del 15/10/2015, trasferisce a favore degli esecutati l'intera proprietà dell'immobile, suddivisa per 1/2 di proprietà cadauno in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il Lotto in esame oggetto di esecuzione, al N.C.E.U. al foglio 37 p.lla 418 sub. 505, confina:

Ad Est con Villino sito al civico 40 di Via Giovanni Pascoli, distacco su strada condominiale; a Sud distacco su Stradone Sant'Anastasio; ad Ovest con altra abitazione; a Nord con abitazione sita al civico 36 di Via Giovanni Pascoli; salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
PORTICO DA DEMOLIRE SI STIMA COME CORTE DI RISULTA	10,40 mq	10,55 mq	0,05	0,53 mq	1,00 m	TERRA
PRANZO/SOGGIORNO	29,20 mq	33,55 mq	1	33,55 mq	2,73 m	TERRA
CUCINA	12,15 mq	15,10 mq	1	15,10 mq	2,73 m	TERRA
BAGNO	4,32 mq	5,40 mq	1	5,40 mq	2,73 m	TERRA
CORTE ESCLUSIVA	162,00 mq	162,00 mq	0,05	8,10 mq	1,00 m	TERRA
CENTRALE TERMICA	0,35 mq	0,45 mq	0,4	0,18 mq	2,20 m	TERRA
LOCALE TECNICO	1,08 mq	1,30 mq	0,4	0,52 mq	2,20 m	TERRA
vano scala	1,60 mq	2,00 mq	0,85	1,70 mq	2,73 m	terra
LETTO 1	13,48 mq	15,85 mq	1	15,85 mq	2,70 m	PRIMO
LETTO 2	8,13 mq	10,15 mq	1	10,15 mq	2,70 m	PRIMO
DISIMPEGNO	3,50 mq	3,95 mq	1	3,95 mq	3,00 m	PRIMO
BAGNO	5,20 mq	6,20 mq	1	6,20 mq	3,00 m	PRIMO
TERRAZZO 1	11,27 mq	12,30 mq	0,25	3,08 mq	1,00 m	PRIMO
TERRAZZO 2	5,60 mq	6,20 mq	0,25	1,55 mq	1,00 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				105,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel dettaglio l'unità immobiliare, foglio 37 p.lla 418 sub 505 Piani T-1, con Corte esclusiva annessa, planimetria di rilievo (all.to n. 6), è composta dalla seguente superficie utile, riportata anche nella planimetria di rilievo.

Piano Terra

- Portico di mq. 10,40 (foto n. 6), (realizzato abusivamente)
- Pranzo/Soggiorno di mq. 29,20 (foto n. 9,10)
- Cucina di mq. 12,15 (foto n. 11,12)
- Bagno di mq. 4,32 (foto n. 13)
- Corte Esclusiva circa di mq. 162,00 (foto n. 3,4,5,6,7)
- C.T. di mq. 0,35 (foto n. 27)
- Locale Tecnico di mq. 1,38 (foto n. 7)
- Vano Scala di mq. 1,60

Piano Primo

- Letto 1 di mq. 13,48 (foto n. 17,18)
- Letto 2 di mq. 8,13 (foto n. 22,23)
- Disimpegno di mq. 3,50 (foto n. 23)
- Bagno di mq. 5,20 (foto n. 16)
- Terrazzo 1 di mq. 11,27 (foto n. 19,20)
- Terrazzo 2 di mq. 5,60 (foto n. 24,25)

 Per calpestabili mq. 75,98 di superficie interna;
 Per calpestabili mq. 27,27 di portico e Terrazzo;
 Per mq. 162,00 di corte esterna esclusiva;

L'edificio ha una struttura portante in cemento armato e tamponatura in laterizi con muro intonacato e tinteggiato di colore giallo; per gli infissi esterni attualmente è presente il telaio in ferro ma mancano gli infissi che erano delle persiane in ferro portate via prima della liberazione dell'immobile ma presenti nei primi tre sopralluoghi senza accesso ma visti dall'esterno, i parapetti dei balconi sono in muratura; la copertura a falde inclinate è ricoperta con manto di tegole.

Il terreno circostante risulta pavimentato in porfido sui due lati del fabbricato a Nord-Ovest e Sud-Ovest, mentre sul lato Sud-Est risulta sistemato a giardino con prato in stato di abbandono.

L'ingresso carrabile presenta un cancello in ferro lavorato con colonne in ferro, il tutto di colore verde.

L'immobile è allacciato a tutte le utenze (fognatura, acquedotto, elettricità, gas).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/03/2001 al 10/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 418, Sub. 2-8 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 639,12 Piano T-1

Dal 10/05/2013 al 25/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 418, Sub. 2-8 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 639,12 Piano T-1
Dal 25/06/2015 al 15/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 418, Sub. 505 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 697,22 Piano T-1
Dal 15/10/2015 al 27/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 418, Sub. 505 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 98 mq Rendita € 697,22 Piano T-1

Dalla visura storica del N.C.E.U. (all. n. 4) riguardante l'unità distinta con il sub. 505, si evince la continuità storica dell'unità immobiliare derivante dai sub. 2 e sub. 8 graffati, esistenti al N.C.E.U. sin dal 22/11/2000, che sono variati con variazione Pratica DO.C.FA. protocollo n. RM0447436 (138406.1/2015) in atti dal 25/06/2015 diventando l'attuale unità immobiliare esecutata, l'abitazione sub. 505.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	37	418	505		A7	3	6	98 mq	697,22 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. al:

- foglio 37 p.lla 418 sub. 505, identificante l'Abitazione e la Corte, Piano T-1 categoria A/7 classe 3 vani 6 rendita €. 697,22 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 5);

Inoltre i dati indicati in pignoramento corrispondono con i dati riportati al N.C.E.U. e sono idonei per l'identificazione dell'immobile. " dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata l'immobile appresso descritto nei confronti della Sig.ra **** Omissis **** e del Sig.r **** Omissis ****: quote pari al 50% ciascuno del diritto di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Anzio (RM), Via Giovanni Pascoli n. 38, il tutto distinto in N.C.E.U. al foglio 37 particella 418 sub 505".

Si ritiene commerciabile l'immobile nel suo stato attuale (planimetria catastale All. n. 5), in quanto un eventuale variazione catastale può essere effettuata solo dopo il ripristino dello stato dei luoghi togliendo l'abuso riguardante la realizzazione del portico.

Nessuna nota da segnalare.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., come risulta tra l'altro dalla relazione per l'esame della documentazione Ipotecaria e Catastale redatta dall'Avvocato Carlo Annese, non risulta nulla da segnalare, risulta congrua l'intestazione del bene in oggetto e la continuità storica nelle trascrizioni.

PATTI

Trattasi di unità immobiliare a destinazione Abitativa, con accesso da strada condominiale da Via Giovanni Pascoli, ma non sono state reperite tabelle millesimali o regolamenti condominiali in tal senso, ma esiste comunione nella struttura di aderenza dei due villini oltre alla strada condominiale e le recinzioni comuni, si evince l'esistenza di un regolamento condominiale citato nell'atto di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Da quanto accertato durante il sopralluogo del 26/03/2025, l'immobile è stato trovato in pessime condizioni di manutenzione e conservazione per atti vandalici eseguiti dagli inquilini prima del rilascio. Risulta rimossa la caldaia (foto n. 27) e tutti i terminali dei termosifoni (foto n. 9,10,13,16,17,23); per quanto riguarda gli infissi esterni, sono ancora presenti tutti i telai in ferro ma privati dalle persiane che sono state asportate (foto n. 3,7,19,20,22), eccetto per l'infisso del bagno a piano terra ancora presente e dei due locali tecnici esterni. Il bagno al piano primo si presenta danneggiato con materiale di risulta sul pavimento e con la vasca da bagno rimossa (foto n. 16).

PARTI COMUNI

Trattasi di un'unità immobiliare autonoma, anche se facente parte di un fabbricato di sei unità immobiliari; avente accesso su un tratto di strada condominiale che da accesso ad altre tre abitazioni con altri civici su via Giovanni Pascoli, presenta come zone comuni, la strada di accesso che porta all'abitazione, comune ai civici 38, 40 e 42. Presenta in comune anche i muri di aderenza con l'unità immobiliare sita al civico 40, comunque, non sono state reperite tabelle millesimali o regolamento che dettassero direttive in tal senso, comunque l'esistenza del regolamento condominiale è citato nell'atto di provenienza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non si rilevano servitù gravanti sui beni. Il terreno su cui è stato edificato il complesso di abitazioni non risulta soggetto a censo livello o usi civici, come si evince dalla lettura dell'atto di provenienza e dalla visura storica al N.C.T. (All. n.15).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: plinti in c.a. irrigiditi da trave di collegamento come riportato nel collaudo;
- Struttura : in cemento armato con pilastri di varie dimensioni;
- Tamponature: in laterizi intonacate sia all'interno che all'esterno;
- Esposizione: (Est. - Sud - Ovest - Nord)
- Altezza interna utile: mt. 2,73 per il Piano Terra; altezza media circa mt. 2,70 al Piano Primo;
- Tramezzi: realizzati in laterizi forati;
- Solai: misti in latero-cemento e c.a.;
- Copertura: Solaio in latero-cemento con falde inclinate;
- Manto di copertura: in laterizi con tegole portoghesi;
- Pareti esterne ed interne: esterne intonacate e tinteggiate di colore giallo (foto n. 1-2-3-4-5-6-7-8), interne tinteggiate (Foto n. 9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-22-23), rivestimento con maioliche nei bagni e nell'angolo cottura (Foto n. 11-12-13-16);
- Soffitti: Intonacati e tinteggiati (foto n. 9,10,11,12,17,18,22,23);
- Pavimentazione interna: In ceramica il piano terra in ceramica tutti i vani compreso il bagno Foto n. 9-10-11-12-13-16-18) : in ceramica il piano primo compreso il bagno (foto n. 16-18-22-23);
- Rivestimenti: bagni con maioliche in ceramica in tutti i piani (foto n. 13 e 16) - Cucina piano terra rivestimento in maioliche di ceramica soltanto angolo cottura (foto n. 11 e 12);
- Infissi esterni ed interni: Le finestre sono in legno con doppio vetro (Foto n. 9,11,13,16,18,22), attualmente presenti solamente i telai di tutti gli infissi esterni eccetto l'infisso del bagno a piano terra (foto n. 13) in ferro; 3 lucernari a piano terra ed 1 lucernario a piano primo, la porta d'ingresso blindata (foto n. 8) e le porte interne in legno tamburate (foto n. 10-17-23);
- Scale: scale interne in marmo di collegamento tra i due piani;
- Terreno esclusivo: Cortile interno (foto n. 3-4-5-6-7);
- Soffitta/Sottotetto: Non presente;
- Dotazioni condominiali: viale comune ai civici 38, 40 e 42;
- Impianto elettrico: Sfilabile con quadro elettrico settoriale; (Foto n. 26)
- Idrico: completo di acqua calda, allacciato all'acquedotto comunale;
- Riscaldamento: presente l'allaccio ma sprovvisto attualmente di caldaia e terminali (foto n. 27);
- Sanitari: Bagno piano terra con accesso dal soggiorno composto da vaso igienico, lavabo e doccia (foto n. 13); bagno piano primo con accesso dal disimpegno composto da vaso igienico, bidet e lavabo senza vasca da bagno asportata (foto n. 16);
- Gas: Serbatoio interrato GPL.; (Foto n. 5)
- Citofono: presente (Foto n. 26);
- Allarme : non dotato di allarme;
- Smaltimento delle acque reflue: allacciato alla pubblica fognatura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile, durante il sopralluogo del 20/02/2024, è stato trovato occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****, in qualità di conduttore dell'immobile la quale dichiarava di essere ospite della parte esecutata la quale garantiva la possibilità di accedere all'abitazione il giorno 27/02/2024, tuttavia, in tale data non è stato possibile accedere all'immobile in quanto nessuno era presente. Durante il sopralluogo del 26/03/2025, a seguito dell'ordinanza di liberazione, unitamente alle forze dell'ordine, è stato possibile accedere all'immobile. La Sig.ra **** Omissis **** era presente sui luoghi ed ha liberato l'immobile prima dell'accesso.

Non si rilevano ulteriori formalità dopo il Pignoramento in oggetto, la visura attuale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, in allegato n. 8.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/2001 al 10/05/2013	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GUALTIERI ANTONINO	28/03/2001	27149	9903
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	03/04/2001	12072	8138
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/05/2013 al 15/10/2015	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/05/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	09/06/2014	27608	16299
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/10/2015 al 15/10/2015	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MOSCA ANDREA	15/10/2015	3600	2078
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ROMA	20/10/2015	40967	29118		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/10/2015 al 28/03/2025		**** Omissis ****			
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MOSCA ANDREA	15/10/2015	3600	2078
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	20/10/2015	40968	29119
		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.

Visura attuale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 (All. n. 8) dalla quale non risultano trascrizioni o iscrizioni dopo il pignoramento, nell'atto di provenienza (All. n. 9), Notaio Mosca Andrea Rep. 3600 del 15/10/2015, si evince l'acquisto dell'immobile con i dati catastali attuali abitazione sub. 505 variati a seguito di Pratica DO.C.FA protocollo n. RM0447436 (All. n. 4), in precedenza sub. 2 graffato con il sub. 8.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ROGITO ANTONIO MOSCA DEL 15/10/2015 REP. 3601
 Iscritto a ROMA 2 il 20/10/2015
 Reg. gen. 40969 - Reg. part. 6729
 Importo: € 134.268,88
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 140.000,00
 Rogante: ANTONIO MOSCA
 Data: 15/10/2015

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a ROMA 2 il 15/07/2024

Reg. gen. 39431 - Reg. part. 29082

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

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

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui all'unità immobiliare oggetto d'esecuzione risulta ricadente in zona Periferica, fuori il Centro Storico di Anzio, nello specifico con destinazione P.R.G. "Zone B: B1 Saturo".

La zona in cui ricade l'immobile non è sottoposta a nessun vincolo di cui al D.lgs. 42/04, mentre è individuato dalla tavola A del P.T.P.R. nella zona "Paesaggio degli Insediamenti urbani".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, dopo accessi effettuati al Comune di Anzio è scaturito che per la realizzazione del suddetto villino in oggetto, sito in Anzio Via Giovanni Pascoli n. 38, facente parte di un fabbricato di più ampia consistenza, è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 16671 in data 04/02/2000 (All. 10) con relativo grafico di progetto (All. 11), Certificato di Collaudo per le opere in cemento armato trasmesso al Genio Civile prot. 14677 del 02/08/2000 (All. 12) con Comunicazione di inizio lavori in data 15/02/2000 e fine lavori in data 18/01/2001 prot. 002241 del 25/01/2001 (All. 13), ed infine rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità del 23/03/2001 (All. 14).

In data 23/04/2015, è stata presentata al Comune di Anzio al prot. 14959, una D.I.A. (Piano Casa) per l'ampliamento al Piano Terra della cucina e del soggiorno (All. 16), di cui all'Elaborato Grafico (All. 17) con Comunicazione di Fine lavori prot. 25332 del 29/06/2015 (All. 18).

Dal riscontro effettuato con quanto autorizzato, risultante dai grafici di progetto, e la situazione rilevata sui luoghi, si sono rilevate le seguenti difformità in confronto all'ultimo grafico di cui alla D.I.A. prot. 14959 del 23/04/2015, per cui si può relazionare quanto segue:

Nel Piano Terra troviamo la realizzazione abusiva di un Portico antistante l'ingresso all'abitazione. Tale difformità non risulta sanabile e si dovrà procedere con il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto di

cui alla D.I.A. prot. 14959 del 23/04/2015 (All.16 - 17), inoltre l'immobile è stato soggetto ad atti vandalici prima del suo rilascio, consistenti nella rimozione degli infissi esterni (persiane) e la rimozione della vasca da bagno. Per tali spese da sostenere si stimano circa Euro 10.000,00.

Inoltre si reputa necessaria una presentazione di una C.I.L.A., per la demolizione del portico e la sanatoria art.lo 37 D.P.R. 380/01, per ripristino delle piccole difformità interne realizzate in difformità del progetto approvato, che si stimano circa in € 1.000,00 sanzione amministrativa, €. 2.500,00 per pratica edilizia e variazione catastale compresi oneri di legge, il tutto per un importo complessivo pari a € 3.500,00.

Per cui si ritiene commerciabile l'unità immobiliare oggetto d'Esecuzione con l'obbligo del ripristino dello stato dei luoghi come da progetto D.I.A. prot. 14959 del 23/04/2015 (All.16-17) per quanto riguarda il portico realizzato abusivamente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Trattasi di un'unità immobiliare con cortile esclusivo facente parte di un fabbricato costituito da sei unità immobiliari, avente accesso unico da una strada condominiale su Via Giovanni Pascoli, precisamente al civico 38. Presenta in comune con l'unità immobiliare sita al civico 40 il muro di aderenza, mentre ha in comunione la strada condominiale che da accesso all'immobile e ad altre due unità immobiliari (civico 40 e civico 42), ma di tali opere in comunione che comunque vanno regolamentate come per legge, non sono state reperite tabelle millesimali o regolamento che dettassero direttive in tal senso, comunque l'esistenza del regolamento condominiale è citato nell'atto di provenienza.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - VIA GIOVANNI PASCOLI N. 38

Il Lotto oggetto di stima è composto da un'abitazione sita in un fabbricato di maggior consistenza con villini a schiera ed identificata al N.C.E.U. al foglio 37 p.la 418 sub. 505, formata da un villino di due piani con corte esclusiva annessa. Il complesso in oggetto comprendente sei abitazioni con, l'unità oggetto di esecuzione risulta essere il villino all'estremo Ovest del fabbricato, ed esso è composto da due piani fuori terra con corte esterna di pertinenza esclusiva. Il fabbricato di cui fa parte il villino in oggetto è sito nella zona periferica di Anzio località Lavinio sviluppatasi nelle vicinanze della S.P. 5a Via delle Cinque Miglia. Il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di Stima, ha accesso diretto da Via Giovanni Pascoli, per n. 6 abitazioni tra cui al civico 38 quella oggetto di stima, che è raggiungibile tramite un viale comune (foto n. 28) alle abitazioni site ai civici 38, 40 e 42 di Via Giovanni Pascoli. L'accesso all'abitazione oggetto di stima sita in Via Giovanni Pascoli n. 38 avviene attraverso un cancello carrabile (foto n.1-2), che porta ad un cortile interno (foto n.3-4-5-6-7), che si sviluppa in adiacenza a tre lati del villino, mentre, sul quarto lato, l'abitazione è adiacente ad un'altra unità immobiliare non oggetto della presente relazione di stima. L'Abitazione si suddivide in: Piano Terra composto da un Portico antistante l'ingresso (foto n.6), due locali tecnici (foto n.7 e n. 27), un Soggiorno/Pranzo, una Cucina ed un Bagno, (foto dal n. 9 al n. 13), il tutto per una Superficie calpestabile interna di mq. 45,67. Il Piano Primo, raggiungibile tramite una scala (foto n. 14-15) è

composto da due camere da Letto, due Terrazzi, un Bagno ed un Disimpegno (foto n. 16-25), per una Superficie calpestabile interna di mq. 30,31. Il Cortile di pertinenza esclusiva è di mq. 162,00 circa. Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. al foglio 37 p.lla 418 sub. 505, identificante l'Abitazione e la Corte Esclusiva, Piani T-1 categoria A/7 classe 3 vani 6 rendita €. 697,22 (Estratto di mappa All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria catastale All. n. 5). È necessario segnalare che l'immobile è stato oggetto di alcune opere abusive che consistono al piano terra nella realizzazione di un portico e lo spostamento della porta di accesso al bagno. Tali opere sono state realizzate abusivamente senza rilascio di alcun titolo edilizio abilitativo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 418, Sub. 505, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 181.020,60

Il criterio di stima da adottare per la rivalutazione dell'immobile in oggetto sarebbe quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato di un immobile, e cioè del suo valore in comune commercio tenendo conto:

- a) delle caratteristiche estrinseche dello stesso (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici di acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, ecc.);
- b) delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.);
- c) dell'andamento di mercato per beni simili, che riscontrati presso le Agenzie Immobiliari della zona, mostra un crescente interesse all'acquisto di immobili siti nelle zone di ubicazione del fabbricato.

Nella stima dell'immobile eseguito, considerando tutte le caratteristiche dell'unità immobiliare sopra illustrata, si terrà conto delle caratteristiche dell'edificio, del buon grado di rifinitura, dello stato di manutenzione, ed infine dell'ubicazione dell'immobile sito nella zona periferica di Anzio sviluppatasi in lontananza del centro storico nelle vicinanze della S.P. 5a Via delle Cinque Miglia. La conformazione del lotto di vendita è costituita da una unità abitativa facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, composto da sei unità immobiliari che ha accesso tramite cancello carrabile al civico 38 dalla strada condominiale da via Giovanni Pascoli, che porta all'interno della corte esclusiva (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetrie All. n. 5, planimetrie di rilievo All. 6 - 7).

Ciò premesso, la stima è eseguita adottando il seguente metodo :

METODO SINTETICO: in base al parametro "metro quadrato di superficie commerciale".

Tale metodo consiste nell'applicare un valore medio unitario al parametro di valutazione (mq.) della consistenza immobiliare calcolando la superficie commerciale ragguagliata per l'unità in oggetto.

Nella valutazione che segue, il prezzo unitario di stima è scaturito tenendo conto dei seguenti fatti significativi:

- l'insieme delle valutazioni riscontrate presso tre importanti Agenzie Immobiliari di Anzio, per immobili simili a quelli in oggetto, ed in riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio OMI riconducibili a 1.900,00 €/mq;
- il particolare momento di mercato immobiliare;
- l'epoca della costruzione (che si è protratta dal 2000);
- l'esame scrupoloso che l'appartamento di cui trattasi è occupato con regolare contratto prima del pignoramento;
- il disagio a cui deve sottostare l'eventuale assegnatario per le opere murarie di ripristino dello stato dei luoghi, in considerazione che l'immobile è stato oggetto di atti vandalici in precedenza descritti.

Pertanto e per le considerazioni fatte, ritenendo congruo di applicare una riduzione del prezzo al mq. di superficie pari al 10%, in base alla Superficie Ragguagliata, per cui si applicherà un valore di mercato pari ad € 1.710 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Anzio (RM) - VIA GIOVANNI PASCOLI N. 38	105,86 mq	1.710,00 €/mq	€ 181.020,60	100,00%	€ 181.020,60
				Valore di stima:	€ 181.020,60

Valore di stima: € 181.020,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro spese demolizione porticato per ripristino stato dei luoghi a seguito di atti vandalici	10000,00	€
Altro spese per CILA demolizione portico e sanatoria lievi modifiche interne	3500,00	€

Valore finale di stima: € 167.520,60

Per rendere commerciabile l'immobile dopo l'assegnazione è necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi come da progetto di cui alla D.I.A. prot. 14959 del 23/04/2025 (All. 16-17), inoltre al ripristino degli atti vandalici che ha subito l'abitazione prima del suo rilascio, il tutto si stima per una spesa di circa € 10.000,00. A tale prezzo sono da detrarre inoltre le spese necessarie alla C.I.L.A. art.lo 37 DPR 380/01 per la demolizione del portico, la sanatoria o ripristino delle piccole difformità interne rimaste, in difformità del progetto approvato, che si stimano circa in € 1.000,00 sanzione amministrativa, €. 2.500,00 per pratica edilizia e variazione catastale compreso oneri di legge, il tutto per un importo complessivo pari a € 3.500,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 18/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mammucari Ivan

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di Mappa
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica Catasto Fabbricati
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria di Rilievo
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria descrizione abusi
- ✓ N° 8 Altri allegati - Visura Servizio Pubblicità Immobiliare Roma2
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Atto di compravendita Rep. 3600 Racc. 2078 del 15.10.2015
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 16671 del 04.02.2000
- ✓ N° 11 Tavola del progetto - Elaborato Grafico di cui alla C.E. n. 16671 del 04.02.2000
- ✓ N° 12 Altri allegati - Certificato di Collaudo opere in cemento armato
- ✓ N° 13 Altri allegati - Comunicazione Inizio e Fine Lavori di cui alla C.E. 16671 del 04.02.2000
- ✓ N° 14 Certificato di agibilità / abitabilità - Autorizzazione di Abitabilità del 23.03.2001
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - Visura Storica Catasto Terreni
- ✓ N° 16 Altri allegati - D.I.A. prot. 14959 del 23.04.2015
- ✓ N° 17 Tavola del progetto - Elaborato Grafico di cui alla D.I.A. prot. 14959 del 23.04.2015
- ✓ N° 18 Altri allegati - Comunicazione Fine Lavori prot. 25332 del 29.06.2015 di cui alla D.I.A. prot. 14959 del 23.04.2015



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - VIA GIOVANNI PASCOLI N. 38

Il Lotto oggetto di stima è composto da un'abitazione sita in un fabbricato di maggior consistenza con villini a schiera ed identificata al N.C.E.U. al foglio 37 p.lla 418 sub. 505, formata da un villino di due piani con corte esclusiva annessa. Il complesso in oggetto comprendente sei abitazioni con, l'unità oggetto di esecuzione risulta essere il villino all'estremo Ovest del fabbricato, ed esso è composto da due piani fuori terra con corte esterna di pertinenza esclusiva. Il fabbricato di cui fa parte il villino in oggetto è sito nella zona periferica di Anzio località Lavinio sviluppatasi nelle vicinanze della S.P. 5a Via delle Cinque Miglia. Il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di Stima, ha accesso diretto da Via Giovanni Pascoli, per n. 6 abitazioni tra cui al civico 38 quella oggetto di stima, che è raggiungibile tramite un viale comune (foto n. 28) alle abitazioni site ai civici 38, 40 e 42 di Via Giovanni Pascoli. L'accesso all'abitazione oggetto di stima sita in Via Giovanni Pascoli n. 38 avviene attraverso un cancello carrabile (foto n.1-2), che porta ad un cortile interno (foto n.3-4-5-6-7), che si sviluppa in adiacenza a tre lati del villino, mentre, sul quarto lato, l'abitazione è adiacente ad un'altra unità immobiliare non oggetto della presente relazione di stima. L'Abitazione si suddivide in: Piano Terra composto da un Portico antistante l'ingresso (foto n.6), due locali tecnici (foto n.7 e n. 27), un Soggiorno/Pranzo, una Cucina ed un Bagno, (foto dal n. 9 al n. 13), il tutto per una Superficie calpestabile interna di mq. 45,67. Il Piano Primo, raggiungibile tramite una scala (foto n. 14-15) è composto da due camere da Letto, due Terrazzi, un Bagno ed un Disimpegno (foto n. 16-25), per una Superficie calpestabile interna di mq. 30,31. Il Cortile di pertinenza esclusiva è di mq. 162,00 circa. Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. al foglio 37 p.lla 418 sub. 505, identificante l'Abitazione e la Corte Esclusiva, Piani T-1 categoria A/7 classe 3 vani 6 rendita €. 697,22 (Estratto di mappa All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria catastale All. n. 5). È necessario segnalare che l'immobile è stato oggetto di alcune opere abusive che consistono al piano terra nella realizzazione di un portico e lo spostamento della porta di accesso al bagno. Tali opere sono state realizzate abusivamente senza rilascio di alcun titolo edilizio abilitativo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 418, Sub. 505, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui all'unità immobiliare oggetto d'esecuzione risulta ricadente in zona Periferica, fuori il Centro Storico di Anzio, nello specifico con destinazione P.R.G. "Zone B: B1 Saturo". La zona in cui ricade l'immobile non è sottoposta a nessun vincolo di cui al D.lgs. 42/04, mentre è individuato dalla tavola A del P.T.P.R. nella zona "Paesaggio degli Insediamenti urbani".

Prezzo base d'asta: € 167.520,60

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 247/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 167.520,60

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Anzio (RM) - VIA GIOVANNI PASCOLI N. 38		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 418, Sub. 505, Categoria A7	Superficie	105,86 mq
Stato conservativo:	Da quanto accertato durante il sopralluogo del 26/03/2025, l'immobile è stato trovato in pessime condizioni di manutenzione e conservazione per atti vandalici eseguiti dagli inquilini prima del rilascio. Risulta rimossa la caldaia (foto n. 27) e tutti i terminali dei termosifoni (foto n. 9,10,13,16,17,23); per quanto riguarda gli infissi esterni, sono ancora presenti tutti i telai in ferro ma privati dalle persiane che sono state asportate (foto n. 3,7,19,20,22), eccetto per l'infisso del bagno a piano terra ancora presente e dei due locali tecnici esterni. Il bagno al piano primo si presenta danneggiato con materiale di risulta sul pavimento e con la vasca da bagno rimossa (foto n. 16).		
Descrizione:	<p>Il Lotto oggetto di stima è composto da un'abitazione sita in un fabbricato di maggior consistenza con villini a schiera ed identificata al N.C.E.U. al foglio 37 p.lla 418 sub. 505, formata da un villino di due piani con corte esclusiva annessa. Il complesso in oggetto comprendente sei abitazioni con, l'unità oggetto di esecuzione risulta essere il villino all'estremo Ovest del fabbricato, ed esso è composto da due piani fuori terra con corte esterna di pertinenza esclusiva. Il fabbricato di cui fa parte il villino in oggetto è sito nella zona periferica di Anzio località Lavinio sviluppatasi nelle vicinanze della S.P. 5a Via delle Cinque Miglia. Il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di Stima, ha accesso diretto da Via Giovanni Pascoli, per n. 6 abitazioni tra cui al civico 38 quella oggetto di stima, che è raggiungibile tramite un viale comune (foto n. 28) alle abitazioni site ai civici 38, 40 e 42 di Via Giovanni Pascoli. L'accesso all'abitazione oggetto di stima sita in Via Giovanni Pascoli n. 38 avviene attraverso un cancello carrabile (foto n.1-2), che porta ad un cortile interno (foto n.3-4-5-6-7), che si sviluppa in adiacenza a tre lati del villino, mentre, sul quarto lato, l'abitazione è adiacente ad un'altra unità immobiliare non oggetto della presente relazione di stima. L'Abitazione si suddivide in: Piano Terra composto da un Portico antistante l'ingresso (foto n.6), due locali tecnici (foto n.7 e n. 27), un Soggiorno/Pranzo, una Cucina ed un Bagno, (foto dal n. 9 al n. 13), il tutto per una Superficie calpestabile interna di mq. 45,67. Il Piano Primo, raggiungibile tramite una scala (foto n. 14-15) è composto da due camere da Letto, due Terrazzi, un Bagno ed un Disimpegno (foto n. 16-25), per una Superficie calpestabile interna di mq. 30,31. Il Cortile di pertinenza esclusiva è di mq. 162,00 circa. Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. al foglio 37 p.lla 418 sub. 505, identificante l'Abitazione e la Corte Esclusiva, Piani T-1 categoria A/7 classe 3 vani 6 rendita €. 697,22 (Estratto di mappa All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria catastale All. n. 5). È necessario segnalare che l'immobile è stato oggetto di alcune opere abusive che consistono al piano terra nella realizzazione di un portico e lo spostamento della porta di accesso al bagno. Tali opere sono state realizzate abusivamente senza rilascio di alcun titolo edilizio abilitativo.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ROGITO ANTONIO MOSCA DEL 15/10/2015 REP. 3601
Iscritto a ROMA 2 il 20/10/2015
Reg. gen. 40969 - Reg. part. 6729
Importo: € 134.268,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: ANTONIO MOSCA
Data: 15/10/2015
N° repertorio: 3601
N° raccolta: 2079

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a ROMA 2 il 15/07/2024
Reg. gen. 39431 - Reg. part. 29082
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

