

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Felici Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 252/2025 del R.G.E.

promossa da

contro

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno 5, piano 1°	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno n. 5, piano 5°	6
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno n. 28, piano T.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno 5, piano 1°	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno 5, piano 1°	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno 5, piano 1°	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno n. 5, piano 5°	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno n. 28, piano T	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno 5, piano 1°	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno n. 5, piano 5°	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno n. 28, piano T	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno 5, piano 1°	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno n. 5, piano 5°	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno n. 28, piano T	11

Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno 5, piano 1°	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno n. 5, piano 5°	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno n. 28, piano T	13
Precisazioni	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno 5, piano 1°	13
Patti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno 5, piano 1°	13
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno 5, piano 1°	14
Parti Comuni	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno 5, piano 1°	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno 5, piano 1°	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno 5, piano 1°	14
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno 5, piano 1°	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno n. 5, piano 5°	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno n. 28, piano T	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno 5, piano 1°	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno 5, piano 1°	17

Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno 5, piano 1°	18
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno 5, piano 1°	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno 5, piano 1°	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare	24
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 252/2025 del R.G.E.....	26
Lotto Unico	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno 5, piano 1°	28

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 13/11/2025, il sottoscritto Geom. Felici Luciano, con studio in Via Paolina 140 - 00049 - Velletri (RM), email felici.felici@virgilio.it, PEC luciano.felici@geopec.it, Tel. 06 9641225 ; 330 928843, Fax 06 9641225, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno 5, piano 1°
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno n. 5, piano 5°
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno n. 28, piano T

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELL'ACQUARIO N. 18 , EDIFICIO B/2, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1°

Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo di un edificio pluripiano, composto da P.T., primo, secondo, terzo, quarto e quinto piano, distinta in catasto al Foglio 7, particella 1869 sub. 26, categ. "A/2", classe 2^, vani 5, sup. cat. mq. 83, R.C. € 632,66.

A detto appartamento si accede direttamente da Via dell'Acquario n. 18 nel Comune di Anzio , loc.tà Lavinio (RM) -, l'abitazione oggetto di esproprio, posta al piano primo, è composta da pranzo-soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno, due bagni e due logge, avente un'altezza utile interna di circa m. 2,72.

L'area sul quale sorge l'edificio, nel quale ricade l'unità immobiliare in oggetto, rientra nella zona compresa in una lottizzazione per edilizia abitativa convenzionata.

L'immobile risulta in regime di edilizia residenziale convenzionata ed agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, compresa in una lottizzazione per edilizia abitativa convenzionata ai sensi della legge 10/1997.

L'accesso per gli opportuni accertamenti di rito e rilievi fotografici sono stati eseguiti congiuntamente al custode giudiziario Avvocato Mauro FERRANTE, nominato dal Giudice all'Esecuzioni del Tribunale di Velletri, in data 17/12/2025.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile 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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DELL'ACQUARIO N. 18 , EDIFICIO B/2, SCALA A, INTERNO N. 5, PIANO 5°

Porzione immobiliare ad uso cantina posta al piano quinto dell'edificio pluripiano già descritto al bene n. 1, ed individuata con il n. 5, distinta in catasto al Foglio 7, particella 1869 sub. 671, categ. "C/2", classe 6^a, Cons. mq. 2, Sup. Cat. mq. 3, R.C. € 15,18.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELL'ACQUARIO N. 18 , EDIFICIO B/2, SCALA A, INTERNO N. 28, PIANO T

Posto auto scoperto, quale porzione immobiliare posto al piano terra dell'edificio pluripiano già descritto al bene n. 1, distinto in catasto al Foglio 7, particella 1869 sub. 531, categ. "C/6", classe 2^a, Cons. mq. 20, Sup. Cat. mq. 20, R.C. € 130,15.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile 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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno 5, piano 1°
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno n. 5, piano 5°
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno n. 28, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELL'ACQUARIO N. 18 , EDIFICIO B/2, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1°

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa, come peraltro rappresentato nella relazione preliminare depositata in data 22/12/2025 dall'Avvocato Mauro FERRANTE.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELL'ACQUARIO N. 18 , EDIFICIO B/2, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1°

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELL'ACQUARIO N. 18 , EDIFICIO B/2, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1°

L'unità immobiliare ad uso abitazione al piano primo int. 5, oggetto di esecuzione e distinta al Foglio 7 part. 1869, sub. 26, confina con vano scala, appartamento int. 1, appartamento int. 4, salvo altri.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DELL'ACQUARIO N. 18 , EDIFICIO B/2, SCALA A, INTERNO N. 5, PIANO 5°

L'unità immobiliare ad uso cantina al piano quinto individuata con il n. 5, distinta al Foglio 7 part. 1869, sub. 671, confina con corridoio di accesso, con soffitta n. 4 e soffitta n. 6, salvo altri.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELL'ACQUARIO N. 18 , EDIFICIO B/2, SCALA A, INTERNO N. 28, PIANO T

Il posto auto scoperto al piano terra individuato con il n. 28, distinto al Foglio 7 part. 1869, sub. 531, confina con zona manovra, con posto auto n. 29, con aiuola, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELL'ACQUARIO N. 18 , EDIFICIO B/2, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BENE N. 1 Abitazione	69,35 mq	79,50 mq	0	79,50 mq	2,72 m	PRIMO
BENE N. 1 Loggia	12,30 mq	12,30 mq	0,40	4,92 mq	2,72 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				84,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura e di fatto costituiscono unica "entità" funzionale.

E' stata indicata la superficie utile calpestabile dell'abitazione e la superficie lorda della stessa considerando per intero le murature perimetrali, per intero i tramezzi divisorii ed al 50% le murature d'ambito.

La superficie non residenziale delle due logge è pari a mq. 12,30 e pertanto considerando il coefficiente pari allo 0,40 si ha una superficie convenzionale di mq. 4,92 che sommata alla superficie lorda commerciale dell'abitazione ascende a mq. 84,42.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DELL'ACQUARIO N. 18 , EDIFICIO B/2, SCALA A, INTERNO N. 5, PIANO 5°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Cantina	2,45 mq	3,10 mq	0,20	0,62 mq	2,40 m	5°
Totale superficie convenzionale:				0,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,62 mq		

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELL'ACQUARIO N. 18 , EDIFICIO B/2, SCALA A, INTERNO N. 28, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	20,00 mq	20,00 mq	0	20,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELL'ACQUARIO N. 18 , EDIFICIO B/2, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/1991 al 27/05/1998	██████████ ██████████ propr. 1000/1000 fino al 23/11/2001	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1869, Sub. 26 Categoria A2 Cl.2^, Cons. 5 vani Superficie catastale 0 mq Rendita € 632,66 Piano 1°
Dal 27/05/1998 al 23/11/2001	██████████ ██████████ PROPR FINO AL 23/07/1991	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1869, Sub. 26 Categoria A2 Cl.2^, Cons. 5 vani Superficie catastale 0 mq Rendita € 632,66 Piano 1°
Dal 23/11/2001 al 01/06/2007	██████████ ██████████	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1869, Sub. 26 Categoria A2 Cl.2^, Cons. 5 vani Superficie catastale 0 mq Rendita € 632,66 Piano 1°
Dal 01/06/2007 al 28/06/2007	██████████ ██████████ PROPR. 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1869, Sub. 26 Categoria A2 Cl.2^, Cons. 5 vani Superficie catastale 0 mq

		Rendita € 632,66 Piano 1°
Dal 28/06/2007 al 09/02/2023	██████████ ██████████ PROPR. PER 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON ██████████ ██████████ PROPR. PER 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON ██████████ ██████████ Piano 1°	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1869, Sub. 26 Categoria A2 Cl.2^, Cons. 5 vani Superficie catastale 87,00 mq Rendita € 632,66 Piano 1°
Dal 09/02/2023 al 08/01/2026	██████████ ██████████ PROPR. PER 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON ██████████ ██████████ PROPR. PER 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON ██████████ ██████████ Superficie catastale 83,00 mq ██████████ Rendita € 632,66 Piano 1°	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1869, Sub. 26 Categoria A2 Cl.2^, Cons. 5 vani Superficie catastale 83,00 mq Rendita € 632,66 Piano 1°

ABITAZIONE: Si rappresenta che si è dovuto procedere nella presentazione di variazione catastale in data 08/01/2026 - prot. RM0006053 - per la conformazione della reale situazione dell'unità immobiliare abitativa che ha subito modifiche di partiture interne, il tutto avvenuto verosimilmente in fase di costruzione dell'edificio.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DELL'ACQUARIO N. 18 , EDIFICIO B/2, SCALA A, INTERNO N. 5, PIANO 5°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/2001 al 16/10/2003	██████████ ██████████ PROPR. 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1869, Sub. 671 Categoria C2 Cl.6^, Cons. MQ 2,00 Superficie catastale 0 mq Rendita € 15,18 Piano 5°
Dal 16/10/2003 al 01/06/2007	██████████ ██████████ propr. 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1869, Sub. 671 Categoria C2 Cl.6^, Cons. MQ 2,00 Superficie catastale 0 mq Rendita € 15,18 Piano 5°
Dal 01/06/2007 al 28/06/2007	██████████ ██████████ ██████████ PROPR. 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1869, Sub. 671 Categoria C2 Cl.6^, Cons. MQ 2,00 Superficie catastale 0 mq Rendita € 15,18 Piano 5°
Dal 28/06/2007 al 08/01/2026	██████████ ██████████ PROPR. PER 1/2 IN REGIME DI	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1869, Sub. 671 Categoria C2

	COMUNIONE DEI BENI CON ██████████ ██████████ ██████████ PROPR. PER 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON ██████████ ██████████	Cl.6^, Cons. MQ 2,00 Superficie catastale MQ 3,00 mq Rendita € 15,18 Piano 5°
--	---	--

CANTINA: Per quanto riguarda l'unità immobiliare destinata a cantina contraddistinta con il n. 5, sita al piano quinto dell'edificio B/2, Sc. "A", in Anzio Via dell'Acquario n. 18, il giorno dell'accesso (17/12/2025) non si è potuto accedere nel vano perchè la persona occupante l'unità immobiliare abitativa, non era in possesso delle chiavi.

Pertanto non si è potuto accertare la conformità al progetto.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELL'ACQUARIO N. 18 , EDIFICIO B/2, SCALA A, INTERNO N. 28, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/2001 al 16/10/2023	██████████ ██████████ PROPR. 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1869, Sub. 531 Categoria C6 Cl.2^, Cons. MQ. 20,00 Superficie catastale 0 mq Rendita € 130,15 Piano TERRA
Dal 16/10/2003 al 01/06/2007	██████████ ██████████ propr. 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1869, Sub. 531 Categoria C6 Cl.2^, Cons. MQ. 20,00 Superficie catastale 0 mq Rendita € 130,15 Piano TERRA
Dal 01/06/2007 al 28/06/2007	██████████ ██████████ ██████████ PROPR. 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1869, Sub. 531 Categoria C6 Cl.2^, Cons. MQ. 20,00 Superficie catastale 0 mq Rendita € 130,15 Piano TERRA
Dal 28/06/2007 al 08/01/2026	██████████ ██████████ PROPR. PER 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON ██████████ ██████████ PROPR. PER 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON ██████████ ██████████	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1869, Sub. 531 Categoria C6 Cl.2^, Cons. MQ. 20,00 Superficie catastale 20,00 mq Rendita € 130,15 Piano TERRA

POSTO AUTO SCOPERTO: E' conforme a quanto assentito dal progetto originario.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELL'ACQUARIO N. 18 , EDIFICIO B/2, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1°

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	1869	26		A2	2^	5 VANI	83 mq	632,66 €	1°		

Corrispondenza catastale

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

Si rappresenta che si è dovuto procedere nella presentazione di variazione catastale in data 08/01/2026 - prot. RM0006053 - per la conformazione della reale situazione dell'unità immobiliare abitativa che ha subito modifiche di partiture interne.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DELL'ACQUARIO N. 18 , EDIFICIO B/2, SCALA A, INTERNO N. 5, PIANO 5°

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	1869	671		C2	6^	MQ.2	3 mq	15,18 €	5°		

Corrispondenza catastale

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

Per quanto riguarda l'unità abitativa destinata a cantina contraddistinta con il n. 5, sita al piano 5° dell'edificio "B/2", sc. "A", in Anzio Via dell'Acquario n. 18, il giorno dell'accesso del 17/12/2025, non si è potuto accedere all'interno della stessa perchè la persona occupante l'unità immobiliare abitativa, non era in possesso delle chiavi.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELL'ACQUARIO N. 18 , EDIFICIO B/2, SCALA A, INTERNO N. 28, 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	1869	531		C6	2 ^a	MQ.20	20 mq	130,15 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Il posto auto ricadente nell'edificio denominato "B/2", Scala "A", al piano terra, sito in Anzio Via dell'Acquario n. 18, è identificato con il n. 28.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELL'ACQUARIO N. 18 , EDIFICIO B/2, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1°

Si precisa che l'appartamento, congiuntamente al posto auto, risulta locato con contratto opponibile alla procedura in quanto sottoscritto in data 01/07/2023 con scadenza il 30/06/2026 e reg.to alla Agenzia delle Entrate di Pomezia il 16/06/2023 al n. 002746 S. 3T.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELL'ACQUARIO N. 18 , EDIFICIO B/2, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1°

Dalla documentazione reperita non vi è risultanza in merito.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELL'ACQUARIO N. 18 , EDIFICIO B/2, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1°

L'edificio nel quale ricade l'unità immobiliare oggetto di procedura versa in uno stato di manutenzione e conservazione "buono", in quanto oggetto di intervento di superbonus 110%, mentre l'alloggio si presenta in uno stato di manutenzione e conservazione "mediocre".

Per l'alloggio si è reso necessario presentare una variazione catastale in data 08/01/2026 - prot. RM0006053 - per la conformazione della reale situazione dell'unità immobiliare abitativa che ha subito modifiche di partiture interne.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELL'ACQUARIO N. 18 , EDIFICIO B/2, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1°

Le parti comuni dello stabile sono quelle riportate all'art. 1117 del C.C. quali suolo, fondazioni, muri mastri, tetti e/o terrazzi di copertura, scale, portoni, impianti centralizzati, ecc. ecc.

Lo stabile è amministrato da: Rag. Felice VELLECA di Anzio

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELL'ACQUARIO N. 18 , EDIFICIO B/2, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1°

Non risultano essere gravami di servitù, censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELL'ACQUARIO N. 18 , EDIFICIO B/2, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1°

Fondazioni: c.l.s.

Esposizione: l'unità immobiliare è esposta ad Ovest, Nord ed Est;

Altezza interna utile: ml. 2,72;

Str. verticali: c.l.s. armato;

Solai: del tipo misto in latero-cemento;

Copertura: lastrico solare;

Manto di copertura: -

Pareti esterne ed interne: pareti perimetrali con tamponature a cassetta, divisori interni in laterizio;

Pavimentazione interna: in monocottura da cm. 33x33 nelle stanze; in bagno ceramica cm. 20x20 + rivestimento h. m. 2,00,

in cucina mattonelle 20x20 + rivestimento h. m. 1,60, balconi con gres cm. 7 1/2 x 15 e parapetti in muratura;

Infissi esterni ed interni: in alluminio; portoncino in legno, bussole tamburate, grate in ferro alle finestre;

Volte: ----

Scale: in trani;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: completi sottotraccia non a norma (non sono stati forniti certificati di conformità ai sensi dell'art.7 del D.M. 37/2008; quadro elettrico differenziale, impianto elettrico sfilabile, impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a produzione acqua calda vetusta e alimentata a gas con bombole, radiatori in acciaio; citofono;

Terreno esclusivo: ----

Posto auto: scoperto al piano terra contraddistinto con il n. 28

Soffitta, cantina o simili: la cantina / soffitta posta al piano quinto dell'edificio B/2 e contraddistinta con il n. 5, nella quale non è stato possibile accedere per mancanza di chiavi da parte della persona occupante l'alloggio abitativo al piano primo, int. 5.

Dotazioni condominiali: -----

Altro: Lo stabile è allacciato alla condotta fognaria comunale che recapita nel depuratore denominato "Falaschi Nord", come da certificazione dell'Unità Sanitaria Locale RM-35 di Anzio-Nettuno rilasciata in data 06/09/1991 - prot. 1590/6.2/ISP (che si allega).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELL'ACQUARIO N. 18 , EDIFICIO B/2, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1°

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/06/2023
- Scadenza contratto: 30/06/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 525,00

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare risulta occupata da una terza persona, estranea al procedimento esecutivo in corso e come meglio risulta dal contratto di locazione abitativa agevolata redatto in data 16/06/2023 e reg.to all'ufficio territoriale di Pomezia in data 16/06/2023 al n. 002746, Serie 3T, che si allega.

Nel medesimo contratto di cui sopra è concesso in locazione anche la pertinenza del posto auto al piano terra, ma non risulta concessa l'unità immobiliare ad uso cantina/soffitta al piano quinto.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DELL'ACQUARIO N. 18 , EDIFICIO B/2, SCALA A, INTERNO N. 5, PIANO 5°

L'immobile risulta libero

Non risulta agli atti lo stato di occupazione del vano cantina, precisando che non è riportato nel contratto di locazione dell'alloggio e del posto auto.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELL'ACQUARIO N. 18 , EDIFICIO B/2, SCALA A, INTERNO N. 28, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/06/2023
- Scadenza contratto: 30/06/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 525,00

Risulta concesso in locazione nello stesso contratto dell'alloggio abitativo già descritto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELL'ACQUARIO N. 18 , EDIFICIO B/2, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/2001 al 01/06/2007	PROPR. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BENINTENDE GIACOMO S. DI ROMA	23/11/2001	55011	7950
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Roma 2	30/06/2020		25728
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		REPARTO PI DI ROMA 2	03/07/2006		
Dal 01/06/2007 al 28/06/2007	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] PROPR. 1/1 [REDACTED] [REDACTED]	ATTO DI SCISSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CIOFFI MONICA DI BOLOGNA	01/06/2007	29128	4163
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Roma 2	19/06/2007	-	24155
Dal 28/06/2007 al 08/01/2026	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] PROR. 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] PROR. 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CASSINELLI FLAMINIA DI ROMA	28/06/2007	1438	791
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Roma 2	06/07/2007		26626
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI ROMA 1	03/07/2007	21247	s. 1 T

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELL'ACQUARIO N. 18 , EDIFICIO B/2, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di UFF.PROV.DI RM TERR. ROMA 2 aggiornate al 08/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca vol.** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Roma 2 il 06/07/2007
Reg. gen. o - Reg. part. 16083

Quota: 1/1
Importo: € 280,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 140,00
Rogante: F. Cassinelli di Roma
Data: 28/06/2007
N° repertorio: 1439
N° raccolta: 792

Trascrizioni

- Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 09/07/2025
Reg. gen. 39821 - Reg. part. 28680
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

BENE N. 1, BENE N. 2 E BENE N. 3: APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) VIA DELL'ACQUARIO N. 18, EDIFICIO "B/2",

SCALA "A", INTERNO 5, PIANO 1°;

CANTINA POSTA AL PIANO 5° IDENTIFICATA CON IL N. 5;

POSTO AUTO AL PIANO TERRA IDENTIFICATO CON IL N. 28

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELL'ACQUARIO N. 18 , EDIFICIO B/2, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1°

BENE N. 1, BENE N. 2 E BENE N. 3: APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) VIA DELL'ACQUARIO N. 18, EDIFICIO "B/2",

SCALA "A", INTERNO 5, PIANO 1°;

CANTINA POSTA AL PIANO 5° E CONTRADDISTINTA CON IL N. 5;

POSTO AUTO SCOPERTO POSTO AL PIANO TERRA E CONTRADDISTINTO CON IL N. 28.

L'area sul quale sorge l'edificio, nel quale ricade l'unità immobiliare in oggetto all'epoca della costruzione (1984) rispettava la normativa edilizia vigente dell'epoca rientrando nella zona compresa in una lottizzazione per edilizia abitativa convenzionata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELL'ACQUARIO N. 18 , EDIFICIO B/2, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1°

L'immobile 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.

BENE N. 1, BENE N. 2 E BENE N. 3: APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) VIA DELL'ACQUARIO N. 18, EDIFICIO "B/2",

SCALA "A", INTERNO 5, PIANO 1°;

CANTINA POSTA AL PIANO 5° E CONTRADDISTINTA CON IL N. 5;

POSTO AUTO SCOPERTO POSTO AL PIANO TERRA E CONTRADDISTINTO CON IL N. 28.

Il fabbricato nel quale ricadono le unità immobiliari oggetto di procedimento esecutivo, è stato edificato con Concessione a costruire n. 10651/13618/B/1/2/3/4/5/ rilasciata in data 29/11/1990 alla Società [REDACTED]. Nel P.R.G. il lotto ricade nella zona compresa in una lottizzazione per edilizia abitativa convenzionata. Risulta altresì rilasciata la autorizzazione di abitabilità in data 07/02/1992.

Al momento del sopralluogo in data 17/12/2025, il sottoscritto ha rilevato delle modifiche di partiture interne e pertanto si è proceduto a presentare variazione catastale in data 08/01/2026 - prot. RM0006053 - per conformare la reale situazione dell'unità immobiliare abitativa. Si ritiene che dette modeste modifiche distributive siano state eseguite in fase di realizzazione dell'edificio e come tali non essendo state oggetto di contestazione in sede di rilascio della abitabilità si possono ricondurre ad irregolarità geometriche ricondotte alle tolleranze esecutive come previsto dall'art. 34 bis, 2° comma, del DPR 380/2001 e pertanto non costituenti violazione edilizia.

Si ribadisce che non si è potuto accedere all'interno della cantina sita al piano quinto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELL'ACQUARIO N. 18 , EDIFICIO B/2, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1°

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

BENE N. 1, BENE N. 2 E BENE N. 3: APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) VIA DELL'ACQUARIO N. 18, EDIFICIO "B/2",
SCALA "A", INTERNO 5, PIANO 1°;
CANTINA POSTA AL PIANO 5° E CONTRADDISTINTA CON IL N. 5;
POSTO AUTO SCOPERTO POSTO AL PIANO TERRA E CONTRADDISTINTO CON IL N. 28.

Lo stabile è amministrato dal Rag. Felice VELLECA, il quale con comunicazione mail del 19/01/2026 fa presente che dalle risultanze contabili condominiali alla data del 31/12/2025, i coniugi [REDACTED] risultano morosi verso il Condominio Via dell'Acquario n. 18 Pal. B/2, Sc. A, per un importo pari ad € 7.758,24 e verso il Supercondominio Zodiaco per un importo pari ad € 343,05 per un totale complessivo di € 8.101,29 (ottomilacentouno/29).

Si fa presente che nei confronti dei sigg.ri [REDACTED] risulta un Decreto Ingiuntivo redatto dallo Studio Associato APRILE - PASSERI & PARTNERS di Anzio presso il Giudice di Pace di Velletri in data 11/09/2024 a favore del Condominio Via dell'Acquario n. 16 di Anzio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

BENE N. 1, BENE N. 2 E BENE N. 3: APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) VIA DELL'ACQUARIO N. 18, EDIFICIO "B/2",

SCALA "A", INTERNO 5, PIANO 1°;
CANTINA POSTA AL PIANO 5° E CONTRADDISTINTA CON IL N. 5;
POSTO AUTO SCOPERTO POSTO AL PIANO TERRA E CONTRADDISTINTO CON IL N. 28.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile in un piano di zona di residenza convenzionata ad oggi in stato di "disagio" sociale in quanto alla popolazione insediata, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, da attribuire il B.I.R. (Borsa immobiliare Roma - 2° Semestre 2025 -). Il listino ufficiale prevede per gli immobili:

-abitazione: in 1^ fascia un valore di € 1.900,00 al mq. ed in 2^ fascia € 1.300,00 al mq.

-posti auto: un valore di € 700,00 al mq.

considerando lo stato di manutenzione e conservazione, all'epoca della costruzione, al buono stato di manutenzione dello stabile in ragione dei lavori eseguiti con il superbonus del 110%, ed il mediocre stato di conservazione e manutenzione attuale dell'alloggio, si applicherà il valore di 2^ fascia riportato nel BIR di €/mq. 1.300,00 con una riduzione del 10% per il "contesto" ubicativo e la "scarsa" conservazione dell'alloggio. Mentre per il posto auto scoperto si applicherà un valore di €/mq. 700,00 ridotto con un coefficiente del 20% in ragione del fatto che a differenza degli altri posti auto, è ubicato nell'area di distacco al di fuori della sagoma dell'edificio.

Si rappresenta che vi sono quote condominiali non pagate, come comunicato con mail del 19/01/2026 dallo Studio Rag. Felice Velleca quale amministratore del Condominio interessato, ed alla data del 31/12/2025 l'esecutato risulta moroso per € 343,05 nei riguardi del Supercondominio Zodiaco ed € 7.758,24 nei confronti del Condominio Via dell'Acquario n. 18 pal. B/2, Sc. A.

Per quanto riguarda il fatto che vi è un contratto di locazione opponibile alla procedente, considerando che lo stesso scade il 30/06/2026+ due anni di proroga per legge, si ritiene, considerato l'approssimarsi della scadenza (5 mesi circa) si applica una riduzione di valore del 15%.

Si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo di un edificio pluripiano, composto da P.T., primo, secondo, terzo, quarto e quinto piano, distinta in catasto al Foglio 7, particella 1869 sub. 26, categ. "A/2", classe 2^, vani 5, sup. cat. mq. 83, R.C. € 632,66.

A detto appartamento si accede direttamente da Via dell'Acquario n. 18 nel Comune di Anzio, loc.tà Lavinio (RM) -, l'abitazione oggetto di esproprio, posta al piano primo, è composta da pranzo-soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno, due bagni e due logge, avente un'altezza utile interna di circa m. 2,72.

L'area sul quale sorge l'edificio, nel quale ricade l'unità immobiliare in oggetto, rientra nella zona compresa in una lottizzazione per edilizia abitativa convenzionata.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno 5, piano 1°

Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo di un edificio pluripiano, composto da P.T., primo, secondo, terzo, quarto e quinto piano, distinta in catasto al Foglio 7, particella 1869 sub. 26, categ. "A/2", classe 2^, vani 5, sup. cat. mq. 83, R.C. € 632,66. A detto appartamento si accede direttamente da Via dell'Acquario n. 18 nel Comune di Anzio , loc.tà Lavinio (RM) -, l'abitazione oggetto di esproprio, posta al piano primo, è composta da pranzo-soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno, due bagni e due logge, avente un'altezza utile interna di circa m. 2,72. L'area sul quale sorge l'edificio, nel quale ricade l'unità immobiliare in oggetto, rientra nella zona compresa in una lottizzazione per edilizia abitativa convenzionata. L'immobile risulta in regime di edilizia residenziale convenzionata ed agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, compresa in una lottizzazione per edilizia abitativa convenzionata ai sensi della legge 10/1997. L'accesso per gli opportuni accertamenti di rito e rilievi fotografici sono stati eseguiti congiuntamente al custode giudiziario Avvocato Mauro FERRANTE, nominato dal Giudice all'Esecuzioni del Tribunale di Velletri, in data 17/12/2025.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1869, Sub. 26, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 83.955,69

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

Bene N° 1 - a) Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo di un edificio pluripiano, composto da P.T., primo, secondo, terzo, quarto e quinto piano, distinta in catasto al Foglio 7, particella 1869 sub. 26, categ. "A/2", classe 2^a, vani 5, sup. cat. mq. 83, R.C. € 632,66.

A detto appartamento si accede direttamente da Via dell'Acquario n. 18 nel Comune di Anzio, loc. Lavinio (RM) -, l'abitazione oggetto di esproprio, posta al piano primo, è composta da pranzo-soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno, due bagni e due logge, avente un'altezza utile interna di circa m. 2,72. Sono altresì ricompresi nel lotto il locale cantina al piano 5° identificata con il n. 5 ed il posto auto scoperto identificato con il n. 28.

b) Porzione immobiliare ad uso cantina posta al piano quinto dell'edificio pluripiano già descritto al bene n. 1, ed individuata con il n. 5, distinta in catasto al Foglio 7, particella 1869 sub. 671, categ. "C/2", classe 6^a, Cons. mq. 2, Sup. Cat. mq. 3, R.C. € 15,18.

c) Posto auto scoperto, quale porzione immobiliare posta al piano terra dell'edificio pluripiano già descritto al bene n. 1, ed individuato con il n. 28, distinto in catasto al Foglio 7, particella 1869 sub. 531, categ. "C/6", classe 2^a, Cons. mq. 20, Sup. Cat. mq. 20, R.C. € 130,15.

L'area sul quale sorge l'edificio, nel quale ricade l'unità immobiliare in oggetto, rientra nella zona compresa in una lottizzazione per edilizia abitativa convenzionata. L'alloggio ed il posto auto sono occupati in forza di un contratto di locazione opponibile alla procedura con scadenza al 30/06/2026, mentre il locale cantina non è ricompresa nel predetto contratto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) considerando che gli esecutati sono in regime di comunione dei beni per la quota di 1/2 cadauna, si precisa altresì che l'immobile è occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura con scadenza 30/06/2026.

Valore di stima del bene:

- Appartamento al 1° piano int. 5: valore di stima € 83.955,69
- Cantina al piano 5°, identificata al n. 5: valore di stima € 616,50
- Posto auto al piano terra, identificato con il n. 28: valore di stima: € 9.520,00

Totale valore di stima del lotto unico € 94.092,19

ed in cifra tonda € 94.000,00 (novantaquattromila/00).

N.B.: Il valore di stima scaturisce dalle decurtazioni applicate e avanti specificate

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno n. 5, piano 5°
Porzione immobiliare ad uso cantina posta al piano quinto dell'edificio pluripiano già descritto al bene n. 1, ed individuata con il n. 5, distinta in catasto al Foglio 7, particella 1869 sub. 671, categ. "C/2", classe 6[^], Cons. mq. 2, Sup. Cat. mq. 3, R.C. € 15,18.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1869, Sub. 671, Categoria C2Valore di stima del bene: € 616,59

I criteri di stima sono validi per tutti i beni immobili oggetto di procedura.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno n. 28, piano T

Posto auto scoperto, quale porzione immobiliare posto al piano terra dell'edificio pluripiano già descritto al bene n. 1, distinto in catasto al Foglio 7, particella 1869 sub. 531, categ. "C/6", classe 2[^], Cons. mq. 20, Sup. Cat. mq. 20, R.C. € 130,15.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1869, Sub. 531, Categoria C6Valore di stima del bene: € 9.520,00

I criteri di stima sono validi per tutti i beni immobili oggetto di procedura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno 5, piano 1°	84,42 mq	994,50 €/mq	€ 83.955,69	100,00%	€ 83.955,69
Bene N° 2 - Cantina Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno n. 5, piano 5°	0,62 mq	994,50 €/mq	€ 616,59	100,00%	€ 616,59
Bene N° 3 - Posto auto Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno n. 28, piano T	20,00 mq	476,00 €/mq	€ 9.520,00	100,00%	€ 9.520,00
Valore di stima:					€ 94.092,28

L'unità immobiliare abitativa più il posto auto scoperto (eccetto la cantina) oggetto di esecuzione immobiliare risultano occupate da una terza persona estranea al procedimento esecutivo in corso

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 11/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Felici Luciano

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 3 Concessione edilizia
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - tavola di rilievo
- ✓ N° 8 Altri allegati - attestazione scarico in fogna
- ✓ N° 9 Altri allegati - verbale di accesso
- ✓ N° 10 Altri allegati - contratto di locazione
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificazione del Rag. Vellecca
- ✓ N° 12 Altri allegati - stima privacy
- ✓ Altri allegati - racc. a.r. invio bozza di stima

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno 5, piano 1°

Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo di un edificio pluripiano, composto da P.T., primo, secondo, terzo, quarto e quinto piano, distinta in catasto al Foglio 7, particella 1869 sub. 26, categ. "A/2", classe 2^a, vani 5, sup. cat. mq. 83, R.C. € 632,66. A detto appartamento si accede direttamente da Via dell'Acquario n. 18 nel Comune di Anzio , loc.tà Lavinio (RM) -, l'abitazione oggetto di esproprio, posta al piano primo, è composta da pranzo-soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno, due bagni e due logge, avente un'altezza utile interna di circa m. 2,72. L'area sul quale sorge l'edificio, nel quale ricade l'unità immobiliare in oggetto, rientra nella zona compresa in una lottizzazione per edilizia abitativa convenzionata. L'immobile risulta in regime di edilizia residenziale convenzionata ed agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, compresa in una lottizzazione per edilizia abitativa convenzionata ai sensi della legge 10/1997. L'accesso per gli opportuni accertamenti di rito e rilievi fotografici sono stati eseguiti congiuntamente al custode giudiziario Avvocato Mauro FERRANTE, nominato dal Giudice all'Esecuzioni del Tribunale di Velletri, in data 17/12/2025.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1869, Sub. 26, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: BENE N. 1, BENE N. 2 E BENE N. 3: APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) VIA DELL'ACQUARIO N. 18, EDIFICIO "B/2", SCALA "A", INTERNO 5, PIANO 1°;

CANTINA POSTA AL PIANO 5° E CONTRADDISTINTA CON IL N. 5; POSTO AUTO SCOPERTO POSTO AL PIANO TERRA E CONTRADDISTINTO CON IL N. 28. L'area sul quale sorge l'edificio, nel quale ricade l'unità immobiliare in oggetto all'epoca della costruzione (1984) rispettava la normativa edilizia vigente dell'epoca rientrando nella zona compresa in una lottizzazione per edilizia abitativa convenzionata.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno n. 5, piano 5°

Porzione immobiliare ad uso cantina posta al piano quinto dell'edificio pluripiano già descritto al bene n. 1, ed individuata con il n. 5, distinta in catasto al Foglio 7, particella 1869 sub. 671, categ. "C/2", classe 6^a, Cons. mq. 2, Sup. Cat. mq. 3, R.C. € 15,18.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1869, Sub. 671, Categoria C2

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno n. 28, piano T

Posto auto scoperto, quale porzione immobiliare posto al piano terra dell'edificio pluripiano già descritto al bene n. 1, distinto in catasto al Foglio 7, particella 1869 sub. 531, categ. "C/6", classe 2^a, Cons. mq. 20, Sup. Cat. mq. 20, R.C. € 130,15.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1869, Sub. 531, Categoria C6

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 252/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno 5, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1869, Sub. 26, Categoria A2	Superficie	84,42 mq
Stato conservativo:	L'edificio nel quale ricade l'unità immobiliare oggetto di procedura versa in uno stato di manutenzione e conservazione "buono", in quanto oggetto di intervento di superbonus 110%, mentre l'alloggio si presenta in uno stato di manutenzione e conservazione "mediocre". Per l'alloggio si è reso necessario presentare una variazione catastale in data 08/01/2026 - prot. RM0006053 - per la conformazione della reale situazione dell'unità immobiliare abitativa che ha subito modifiche di partiture interne.		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo di un edificio pluripiano, composto da P.T., primo, secondo, terzo, quarto e quinto piano, distinta in catasto al Foglio 7, particella 1869 sub. 26, categ. "A/2", classe 2^, vani 5, sup. cat. mq. 83, R.C. € 632,66. A detto appartamento si accede direttamente da Via dell'Acquario n. 18 nel Comune di Anzio , loc.tà Lavinio (RM) -, l'abitazione oggetto di esproprio, posta al piano primo, è composta da pranzo-soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno, due bagni e due logge, avente un'altezza utile interna di circa m. 2,72. L'area sul quale sorge l'edificio, nel quale ricade l'unità immobiliare in oggetto, rientra nella zona compresa in una lottizzazione per edilizia abitativa convenzionata. L'immobile risulta in regime di edilizia residenziale convenzionata ed agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, compresa in una lottizzazione per edilizia abitativa convenzionata ai sensi della legge 10/1997. L'accesso per gli opportuni accertamenti di rito e rilievi fotografici sono stati eseguiti congiuntamente al custode giudiziario Avvocato Mauro FERRANTE, nominato dal Giudice all'Esecuzioni del Tribunale di Velletri, in data 17/12/2025.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno n. 5, piano 5°		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1869, Sub. 671, Categoria C2	Superficie	0,62 mq
Descrizione:	Porzione immobiliare ad uso cantina posta al piano quinto dell'edificio pluripiano già descritto al bene n. 1, ed individuata con il n. 5, distinta in catasto al Foglio 7, particella 1869 sub. 671, categ. "C/2", classe 6^, Cons. mq. 2, Sup. Cat. mq. 3, R.C. € 15,18.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Posto auto	
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 18 , edificio B/2, scala A, interno n. 28, piano T

Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1869, Sub. 531, Categoria C6	Superficie	20,00 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto, quale porzione immobiliare posto al piano terra dell'edificio pluripiano già descritto al bene n. 1, distinto in catasto al Foglio 7, particella 1869 sub. 531, categ. "C/6", classe 2 ^a , Cons. mq. 20, Sup. Cat. mq. 20, R.C. € 130,15.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELL'ACQUARIO N. 18 , EDIFICIO B/2, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 1°

Iscrizioni

- **Ipoteca vol.** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Roma 2 il 06/07/2007
Reg. gen. o - Reg. part. 16083
Quota: 1/1
Importo: € 280,00
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Capitale: € 140,00
Rogante: F. Cassinelli di Roma
Data: 28/06/2007
N° repertorio: 1439
N° raccolta: 792

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 09/07/2025
Reg. gen. 39821 - Reg. part. 28680
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]