

## TRIBUNALE DI VELLETRI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Nicolò Annalisa, nell'Esecuzione Immobiliare 389/2024 del R.G.E.

contro

Codice fiscale:

Nata a Anzio il

Codice fiscale:

Nato a Subiaco

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 389/2024 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 234.620,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

## INCARICO

All'udienza del 24/02/2025, il sottoscritto Arch. Nicolò Annalisa, con studio in Via Monte Rosa, 10 - 00048 - Nettuno (RM), email archinicolo@gmail.com, PEC a.nicolo@pec.archrm.it, Tel. 388 0445288, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via dei Castani, civ. 29, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41°29'28.8"N, 12°36'42.2"E)

## DESCRIZIONE

Villino sito nel Comune di Anzio, in via dei Castani n. 29 - angolo via dei Faggi, composto da piano terra e piano primo.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello al piano terra rialzato ed è composto da tre stanze da letto, due bagni, un corridoio, un'ampia cucina aperta, un soggiorno/salotto e una piccola veranda d'ingresso.

Sulla facciata principale è stata eretta una tettoia in legno. Sul lato nord, una scala in ferro consente l'accesso alla terrazza piana praticabile e al locale tecnico posto nel sottotetto. Completa l'immobile un ampio giardino con alberi da frutto e ornamentali, e una piscina interrata.

L'immobile è situato in una zona prettamente residenziale nel quartiere di Villa Claudia e dista circa 1 km dalla stazione ferroviaria e 2 km dalle spiagge.

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

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.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via dei Castani, civ. 29, piano T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In base alla relazione del professionista delegato di redigere la relazione preliminare la documentazione risulta regolarmente depositata.

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

Nata a Anzio il [REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

Nato a Subiaco il [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

- [REDACTED] Proprietà 1/2)

Dall'atto di compravendita del 27.02.2013 Notaio Fontecchia Andrea (Rep. n. 19469 - Racc. n. 15211) gli esecutati hanno dichiarato di essere rispettivamente celibe e nubile.

## CONFINI

L'immobile in oggetto confina a Nord con distacco verso particella n. 895, a Ovest con distacco verso particella n. 982, a Sud con via dei Castani, ad Est con via dei Faggi, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	106,00 mq	1	106,00 mq	2,95 m	terra rialzato
Veranda	14,50 mq	14,50 mq	0,95	13,77 mq	3,10 m	terra rialzato
Sottotetto	19,00 mq	19,00 mq	0,20	3,80 mq	1,50 m	primo
Terrazza	55,00 mq	55,00 mq	0,15	8,25 mq	0,00 m	primo
Giardino	121,00 mq	121,00 mq	0,1	12,10 mq	0,00 m	terra
Giardino	958,00 mq	958,00 mq	0,02	19,16 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				163,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva: 163,08 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel calcolo della consistenza dell'immobile sono state riportate le superfici rilevate in sede di sopralluogo, ma sono state escluse le superfici realizzate in assenza di titolo edilizio, ovvero quelle non risultanti dal confronto con la planimetria del progetto assentito.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 26/03/2001		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 21 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 1,68 Piano T-1
Dal 26/03/2001 al 28/11/2006		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 21 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7 vani Piano T-1
Dal 28/11/2006 al 14/03/2012		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 21 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7 vani
Dal 14/03/2012 al 27/02/2013		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 21, Sub. 501 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.026,46 Piano T-1
Dal 27/02/2013 al 02/10/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 21, Sub. 501 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 133 mq Rendita € 1.026,46 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	21	501		A7	4	7,5 vani	133 mq	1026,46 €	T-1	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la piena corrispondenza tra la planimetria catastale in atti (aggiornata al 03.12.2012) e lo stato dei luoghi rilevato.

L'immobile presenta una difformità nella rappresentazione geometrica del tramezzo della cucina - che ha un opposto orientamento planimetrico - e nel servizio igienico ove non è rappresentata la parete di suddivisione tra antibagno e bagno.

Il sottotetto è erroneamente rappresentato, in quanto dal rilievo effettuato risulta suddiviso in due vani disposti longitudinalmente, uno dei quali dotato di una piccola finestra in posizione opposta alla porta.

Non è rappresentata la corte esclusiva annessa (giardino).

Altresì dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale non risultano indicati né il portico/tettoia posto davanti l'ingresso, né il volume aggiuntivo del servizio igienico adiacente la camera; ma gli stessi sono stati edificati in assenza di titolo edilizio pertanto si rimanda a successiva trattazione.

#### STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta complessivamente in buono stato di manutenzione per quanto riguarda le finiture sia interne che esterne. Limitati fenomeni di infiltrazione sono presenti in corrispondenza all'intradosso del solaio nella camera da letto e nel bagno, dovuti alla perdita di impermeabilizzazione del manto di copertura. Nel caso di intervento di smontaggio della copertura a tegole per la riparazione dello strato impermeabilizzante sottostante sarà necessario effettuare una verifica per la presenza di cemento amianto e nel caso attuare le misure previste dalla normativa adottando un programma obbligatorio di manutenzione e controllo periodico per assicurarsi che rimanga in uno stato sicuro.

Per quanto riguarda gli impianti non è stato possibile reperire alcuna certificazione.

L'impianto termico è parzialmente installato (termosifoni in alluminio) ma non funzionante in quanto privo di caldaia.

## PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante verticale è in muratura di blocchi di tufo con finitura ad intonaco civile e tinteggiatura, il solaio in latero cemento. La copertura è in parte a terrazza praticabile e parte in copertura a tetto spiovente a tre falde. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in gres effetto cotto, i rivestimenti in gres. L'altezza interna è pari a 295 cm. Gli infissi interni sono in legno. Gli infissi esterni sono in pvc effetto legno con doppio vetro, con tapparelle in pvc e grate in ferro.

L'impianto elettrico è a 220 V sottotraccia, ma non è stato possibile reperire la certificazione.

Per quanto riguarda l'impianto termico: pur essendo installati i termosifoni in alluminio in ogni stanza, non è presente la caldaia, attualmente il riscaldamento avviene tramite l'utilizzo di stufa a pellet e radiatori portatili elettrici. L'acqua calda sanitaria è erogata da due boiler elettrici posizionati nel sottotetto. In camera da letto è presente un'unità interna di condizionamento. In un piccolo locale tecnico esterno è installato un serbatoio per il gas GPL, ma lo stesso è privo di documentazione. E' presente un pozzo artesiano.

Il giardino risulta finemente curato e dotato di alberi ornamentali e da frutto. Una porzione dello stesso è pavimentato con betonelle, mentre la porzione intorno la piscina interrata è in palladiana (cocciamme) di travertino. Attorno all'edificio, il marciapiede del piano rialzato è piastrellato solo per la porzione dell'ingresso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 26/03/2001 al		COMPRAVENDITA



28/11/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bartolomucci Franco	26/03/2001	278850	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	29/03/2001	11316	7652
Dal 28/11/2006 al 14/03/2012		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 14/03/2012 al 03/12/2012		Fontecchia Andrea		9000	6571
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	09/12/2006	82346	48381
		Registrazione			
Dal 14/03/2012 al 03/12/2012		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI VELLETRI	14/03/2012	2172	
Dal 27/02/2013		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	06/04/2012	16638	11565
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2013					
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fontecchia Andrea	27/02/2013	19469	15211
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	01/03/2013	9171	6577
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI****Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 01/03/2013  
Reg. gen. 9172 - Reg. part. 1143  
Importo: € 348.000,00  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 174.000,00  
Rogante: Fontecchia Andrea  
Data: 01/03/2013  
N° repertorio: 9172  
N° raccolta: 1143

**Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 04/10/2024  
Reg. gen. 52968 - Reg. part. 38851  
A favore di GROGU SPV S.r.l.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

**Oneri di cancellazione**

La cancellazione delle formalità può comportare oneri a carico dell'aggiudicatario.

**NORMATIVA URBANISTICA**

Secondo lo strumento urbanistico vigente - Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell'11 marzo 2002 - approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 17.12.2004 con Delibera n. 1259, e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio al n. 5 del 19.02.2005, L'immobile oggetto di pignoramento, ricade in zona B "Sottozona B/1 - SATURO" - Art. 15.1 delle N.T.A. delle quali si riporta un estratto in allegato. L'area su cui sorge l'edificio non ricade in area vincolata, dal punto di vista paesaggistico (D.Lgs 42/2004). L'area ricade in zona sismica, pertanto per ogni intervento di natura strutturale è necessario ottenere l'autorizzazione sismica da parte dell'organo competente in materia.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato in base alla licenza edilizia n. 5696 del 06.04.1967, è dotato di autorizzazione di abitabilità rilasciata dal comune di Anzio in data 23.09.1967.

In data 28.03.2012 è stato redatto dal Comune di Anzio - Unità Abusivismo Edilizio un verbale di sopralluogo per la verifica di stato di fatto dell'immobile, attestante la realizzazione di opere eseguite in assenza di permesso a costruire, in particolare le opere descritte consistono nella realizzazione di una veranda adiacente l'ingresso dell'immobile per un totale di 38 mq e di un ampliamento volumetrico pari a 37 mc - 8 mq, sulla parte posteriore dell'abitazione adibito a bagno.

In data 18.05.2012 con protocollo n. 22205, viene emessa l'ordinanza di demolizione n. 53AE/12.

Oltre le opere abusive sopra citate, dall'esame dello stato dei luoghi ed in riferimento all'unica autorizzazione edilizia attualmente presente (Nulla Osta all'esecuzione dei lavori edili n. 5696 del 06.04.1967) si rilevano ulteriori difformità:

- 1- chiusura della veranda adiacente l'ingresso con trasformazione di superficie da non residenziale a residenziale;
- 2- realizzazione di piscina interrata.
- 3- un manufatto in muratura non completato, delle dimensioni di 1,6x2,5 mt per un'altezza di 2 mt verosimilmente destinato a servizio igienico con doccia.

Nel fascicolo presente presso l'ufficio Condono del Comune di Anzio sono presenti le istanze n. 9856 e n. 9857 relative alla definizione degli illeciti edilizi ai sensi del D.L. 326/2003, aventi come oggetto la realizzazione di una piscina e l'ampliamento mediante la chiusura di una veranda e la realizzazione di portico (S.N.R. mq 37.44 e S.R. mq 13.60) le suddette opere dichiarate ultimata in data 15.05.2011. Tali istanze sono state presentate in data 24.07.2012 con prot. 36162 dalla sig.ra [REDACTED] entrata in possesso dell'immobile per effetto di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Velletri, cron. 2172, rep. n. 5262 del 14.03.2012.

Ad oggi le suddette istanze non hanno portato al rilascio di alcun titolo edilizio in sanatoria.

Tali opere si ritengono non regolarizzabili (ampliamenti di locali, tettoia, piscina), relativamente all'art. 40 della L.47/85 co. 6 e all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 in quanto le ragioni del credito non sono anteriori al 2003, relativamente all'art. 36 in quanto non sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti, né alla normativa per le costruzioni in zona sismica art. 93-94 del D.P.R. 380/2001, pertanto deve essere ripristinata la conformità alle previsioni di progetto. Di ciò se ne terrà conto nel calcolo del valore di stima, calcolando i costi di demolizione delle opere abusive.

### **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.

I dati e le informazioni sulla regolarità urbanistica, riportati dallo scrivente, sono quelli che sono stati reperiti nel corso degli accessi agli atti avvenuto presso il Comune di Anzio avvenuti in data 28.03.2025 e 10.04.2025 - domanda prot. n. 0026694 del 19.03.2025; non si risponde per informazioni non rilasciate o atti e documenti non esibiti dall'ufficio.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### 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 dei Castani, civ. 29, piano T-1  
Villino sito nel Comune di Anzio, in via dei Castani n. 29 - angolo via dei Faggi, composto da piano terra e piano primo. L'appartamento si sviluppa su un unico livello al piano terra rialzato ed è composto da tre stanze da letto, due bagni, un corridoio, un'ampia cucina aperta, un soggiorno/salotto e una piccola veranda d'ingresso. Sulla facciata principale è stata eretta una tettoia in legno. Sul lato nord, una scala in ferro consente l'accesso alla terrazza piana praticabile e al locale tecnico posto nel sottotetto. Completa l'immobile un ampio giardino con alberi da frutto e ornamentali, e una piscina interrata. L'immobile è situato in una zona prettamente residenziale nel quartiere di Villa Claudia e dista circa 1 km dalla stazione ferroviaria e 2 km dalle spiagge.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 21, Sub. 501, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 244.620,00  
Il valore commerciale dell'immobile oggetto di stima è stato determinato tenendo conto di:
  - caratteristiche intrinseche, ovvero tipologia e dimensioni, stato di manutenzione, qualità delle finiture, dotazioni impiantistiche.
  - caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, le caratteristiche e peculiarità della zona, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori, i collegamenti viari.
  - situazione del mercato e dell'andamento della domanda e dell'offerta.

#### CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è del tipo sintetico - comparativo basato sulla ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Nel determinare il più probabile valore di mercato lo scrivente ha considerato le seguenti fonti:

Agenzia del territorio - Quotazioni OMI (Anno 2024 - Semestre 2)- Fascia/zona: Periferica/ANZIO COLONIA- VIA DI VILLA CLAUDIA-LAVINIO; Tipologia prevalente: Ville e Villini; Valori di mercato min-max: 1.300-1.900 €/mq; Valore medio: 1.600 €/mq



Borsino immobiliare: (Anzio Colonia-Via Di Villa Claudia-Lavinio); Ville e villini: Valore min-max: 1.141-1.711 €/mq; Valore medio 1.426 €/mq

Agenzie immobiliari: immobili limitrofi (via dei Castani, via del Cerro, via degli Olmi) con caratteristiche simili, valore medio 1.759 €/mq

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si ritiene di applicare un valore unitario di 1.500 €/mq.

Alla cifra ricavata andranno detratte le spese necessarie per la rimozione delle opere abusive non sanabili e il ripristino dello stato dei luoghi che sono computabili complessivamente in € 10.000,00.

Quindi si avrà come valore finale

244.620,00 - 10.000,00 = 234.620,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Anzio (RM) - Via dei Castani, civ. 29, piano T-1	163,08 mq	1.500,00 €/mq	€ 244.620,00	100,00%	€ 244.620,00
Valore di stima:					€ 244.620,00

Valore di stima: € 244.620,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€

Valore finale di stima: € 234.620,00

Il costo di demolizione dei manufatti abusivi è stato calcolato con riferimento alla Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio - Edizione 2023



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.

Nettuno, li 30/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Nicolò Annalisa

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - N.T.A.
- ✓ Tavola del progetto - Progetto prat. 5696/67

Annalisa  
Nicolò  
30.04.2025  
12:05:46  
GMT+02:00



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via dei Castani, civ. 29, piano T-1  
Villino sito nel Comune di Anzio, in via dei Castani n. 29 - angolo via dei Faggi, composto da piano terra e piano primo. L'appartamento si sviluppa su un unico livello al piano terra rialzato ed è composto da tre stanze da letto, due bagni, un corridoio, un' ampia cucina aperta, un soggiorno/salotto e una piccola veranda d'ingresso. Sulla facciata principale è stata eretta una tettoia in legno. Sul lato nord, una scala in ferro consente l'accesso alla terrazza piana praticabile e al locale tecnico posto nel sottotetto. Completa l'immobile un ampio giardino con alberi da frutto e ornamentali, e una piscina interrata. L'immobile è situato in una zona prettamente residenziale nel quartiere di Villa Claudia e dista circa 1 km dalla stazione ferroviaria e 2 km dalle spiagge. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 21, Sub. 501, Categoria A7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Secondo lo strumento urbanistico vigente - Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell'11 marzo 2002 - approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 17.12.2004 con Delibera n. 1259, e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio al n. 5 del 19.02.2005, L'immobile oggetto di pignoramento, ricade in zona B "Sottozona B/1 - SATURO" - Art. 15.1 delle N.T.A. delle quali si riporta un estratto in allegato. L'area su cui sorge l'edificio non ricade in area vincolata, dal punto di vista paesaggistico (D.Lgs 42/2004). L'area ricade in zona sismica, pertanto per ogni intervento di natura strutturale è necessario ottenere l'autorizzazione sismica da parte dell'organo competente in materia.

**Prezzo base d'asta: € 234.620,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 389/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 234.620,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via dei Castani, civ. 29, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 21, Sub. 501, Categoria A7	Superficie	163,08 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta complessivamente in buono stato di manutenzione per quanto riguarda le finiture sia interne che esterne. Limitati fenomeni di infiltrazione sono presenti in corrispondenza all'intradosso del solaio nella camera da letto e nel bagno, dovuti alla perdita di impermeabilizzazione del manto di copertura. Nel caso di intervento di smontaggio della copertura a tegole per la riparazione dello strato impermeabilizzante sottostante sarà necessario effettuare una verifica per la presenza di cemento amianto e nel caso attuare le misure previste dalla normativa adottando un programma obbligatorio di manutenzione e controllo periodico per assicurarsi che rimanga in uno stato sicuro. Per quanto riguarda gli impianti non è stato possibile reperire alcuna certificazione. L'impianto termico è parzialmente installato (termosifoni in alluminio) ma non funzionante in quanto privo di caldaia.		
Descrizione:	Villino sito nel Comune di Anzio, in via dei Castani n. 29 - angolo via dei Faggi, composto da piano terra e piano primo. L'appartamento si sviluppa su un unico livello al piano terra rialzato ed è composto da tre stanze da letto, due bagni, un corridoio, un' ampia cucina aperta, un soggiorno/salotto e una piccola veranda d'ingresso. Sulla facciata principale è stata eretta una tettoia in legno. Sul lato nord, una scala in ferro consente l'accesso alla terrazza piana praticabile e al locale tecnico posto nel sottotetto. Completa l'immobile un ampio giardino con alberi da frutto e ornamentali, e una piscina interrata. L'immobile è situato in una zona prettamente residenziale nel quartiere di Villa Claudia e dista circa 1 km dalla stazione ferroviaria e 2 km dalle spiagge.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

*Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 01/03/2013  
Reg. gen. 9172 - Reg. part. 1143  
Importo: € 348.000,00  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 174.000,00  
Rogante: Fontecchia Andrea  
Data: 01/03/2013  
N° repertorio: 9172  
N° raccolta: 1143