

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Carlo DE ANGELIS, nell'Esecuzione Immobiliare 390/2024 del R.G.E.

contro

**OMISSIS**

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali.....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 390/2024 del R.G.E.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10

In data 08/01/2025, il sottoscritto arch. Carlo DE ANGELIS, con studio in Via Privata Iori, 3 - 00049 - Velletri (RM), email carlodeangelis7@gmail.com, PEC carlo.deangelis2@archiworldpec.it, cell. 3476880207, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villino ubicato a Anzio (RM) - via Colle Capitolino, 38
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - via Colle Capitolino, 38

## DESCRIZIONE



- **Villino** che si sviluppa ai piani terra e primo, distinto con il numero d'interno B, composto da cinque vani catastali con annessa corte di pertinenza esclusiva, confinante con particella 1853, con la particella 1220 e con i subalterni 1 e 7, salvo altri. Il piano terra è composto da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, un bagno e una veranda, mentre il piano primo è composto da due camere da letto, un bagno e due balconi più un locale sottotetto non abitabile.

- **Garage** sito al piano terra, confinante con subalterni 506 per più lati e con subalterno 504, salvo altri.

Dette porzioni immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Anzio al foglio 14, particella 1854:

- subalterno 502 graffato con il subalterno 506, Via Colle Capitolino n. 38, categoria A/7, classe 4, vani 5, rendita catastale Euro 684,31 (abitazione);
- subalterno 504, Via Colle Capitolino n. 38, categoria C/6, classe 2, mq. 18, rendita catastale Euro 117,13 (posto auto)

## LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Anzio (RM) - via Colle Capitolino, 38 che si sviluppa ai piani terra e primo, distinto con il numero di interno B composto da cinque vani catastali, con annessa corte di pertinenza esclusiva, confinante con particella 1853, con la particella 1220 e con i subalterni 1 e 7, salvo altri;
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - via Colle Capitolino, 38



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il deposito della documentazione ex art.567 comma 2 c. c.p.c. è stato tempestivo (09.10.2024) - Ipcatastale (all. 8 e 8 bis), come da RELAZIONE INIZIALE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. Cinzia DE PAOLIS.

## TITOLARITÀ



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

- OMISSIS(Proprietà 1/1)  
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- OMISSIS(Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il villino è confinante con particella 1853, con la particella 1220 e con i subalterni 1 e 7, salvo altri;  
Il garage sito al piano terra, confinante con subalterni 506 per più lati e con subalterno 504, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	39,07 mq	57,29 mq	0	57,29 mq	2,80 m	Piano terra
Garage	17,92 mq	23,04 mq	0,50	11,52 mq	2,80 m	Piano terra
Veranda	19,46 mq	19,46 mq	0,95	18,49 mq	0,00 m	Piano terra
Giardino	188,00 mq	188,00 mq	0,18	33,84 mq	0,00 m	Piano terra
Villino	35,26 mq	52,98 mq	0,00	52,98 mq	3,20 m	Piano primo
Balcone coperto	17,00 mq	17,00 mq	0,40	6,80 mq	0,00 m	Piano primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>180,92 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>180,92 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Cfr. Visure storiche e attuali degli immobili (Allegati n° 7, 8 e 9)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	1854	502		A7	4	5 vani	120 mq	684,31 €	T/1	sub 506

ASTE GIUDIZIARIE®	14	1854	504		C6	2	ASTE GIUDIZIARIE®	18 mq	18 mq	117,13 €	Terra	
-------------------	----	------	-----	--	----	---	-------------------	-------	-------	----------	-------	--

## PRECISAZIONI

Precisazioni riportate nell'atto di compravendita del 21 dicembre 2022, ██████████, rep. n. 71532 racc. n. 47688:

Quanto sopra descritto viene venduto e rispettivamente acquistato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le pertinenze inerenti, servitù attive e passive, ivi compresa la servitù coattiva a favore del Comune di Anzio, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 10 luglio 2002 al n. 20909 di formalità, ben nota alla parte acquirente.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di essere in regola con il pagamento di ogni tassa, imposta ed onere relativi agli immobili in oggetto e si obbliga comunque a corrispondere gli oneri di cui sopra fino ad oggi dovuti e/o deliberati anche se richiesti in epoca successiva alla data di stipula del presente atto.

## PATTI

Nessuno

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato conservativo

## PARTI COMUNI

Nessuno

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù coattiva a favore del Comune di Anzio, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 10 luglio 2002 al n. 20909 di formalità

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dati ricavati dal certificato di collaudo statico:

Fondazioni: travi rovescie a T;

Str. verticali: pilastri in calcestruzzo armato collegati tra loro mediante travi ribassate;

Solai: solaio di tipo precompresso;

Copertura: a più falde inclinate;

Manto di copertura: tegole;

Pareti esterne ed interne: in muratura di mattoni pieni;

Pavimentazione interna: gres e marmo;

Infissi esterni ed interni: interni in legno laccato, esterni di ferro e pvc;

Scale: in muratura;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: a norma sottotraccia;

Terreno esclusivo: giardino;  
Posto auto: posto scoperto su area privata;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato:

- dalla parte esecutata OMISSIS con il proprio nucleo familiare composto dalla moglie e da due figli minorenni.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

cfr. Certificato storico immobili (allegato n° 07)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Oneri di cancellazione**

Formalità pregiudizievoli/gravami da cancellare

**Ipoteca Volontaria** iscritta in data 23.12.2022 alle formalità n. 12626 Reg. Part. e n. 73563 Reg. Gen. a favore di [REDACTED] (creditore procedente) contro OMISSIS (debitore esecutato)

**Atto di pignoramento** trascritto in data 01.10.2024 alle formalità n. 38242 Reg. Part. e n. 52113 Reg. Gen. a favore di [REDACTED] 2 (contro OMISSIS) (pignoramento presente procedura)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile è in zona di variante al PRG – B3

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il complesso edilizio è stato realizzato in conformità al progetto di cui al Permesso di costruire n. 20123 rilasciato dal Comune di Anzio in data 03 luglio 2008;

- che è stata presentata al Comune di Anzio una Denuncia di Inizio Attività (L.R. 21/2009 s.m. - PIANO CASA) in data 2 aprile 2013 protocollo 13766;

- che è stata presentata al Comune di Anzio una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in data 22 marzo 2019 protocollo n. 16056 e successiva documentazione integrativa protocollata in data 21 giugno 2019 (comunicazione di fine lavori parziale in data 16 luglio 2019 protocollo n. 0038693);

- che successivamente è stato rilasciato dal Comune di Anzio il Permesso di costruire numero 14/2020 in data 19 maggio 2020 in rinnovo del precedente permesso n. 20123.

La parte venditrice nell'atto di compravendita dichiara che *garantisce che l'unità immobiliare in oggetto possiede i requisiti di agibilità previsti dalla legge al momento della fine lavori, pur non essendo in possesso della relativa certificazione.*

La parte acquirente prende atto dell'assenza della certificazione di agibilità.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico non sono state rinvenute nel fascicolo presente presso l'ufficio tecnico del Comune di Anzio.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, 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.

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

- **Bene N° 1** - Villino ubicato a Anzio (RM) - via Colle Capitolino, 38  
- **Villino** che si sviluppa ai piani terra e primo, distinto con il numero d'interno B, composto da cinque vani catastali con annessa corte di pertinenza esclusiva, confinante con particella 1853, con la particella 1220 e con i subalterni 1 e 7, salvo altri. Il piano terra è composto da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, un bagno e una veranda, mentre il piano primo è composto da due camere da letto, un bagno e due balconi più un locale sottotetto non abitabile.
- **Bene N° 2- Garage** ubicato a Anzio (RM) - via Colle Capitolino n° 38 è sito al piano terra, confinante con subalterni 506 per più lati e con subalterno 504, salvo altri.

Dette porzioni immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Anzio al foglio 14, particella 1854:

- subalterno 502 graffato con il subalterno 506, Via Colle Capitolino n. 38, categoria A/7, classe 4, vani 5, rendita catastale Euro 684,31 (abitazione);

- subalterno 504, Via Colle Capitolino n. 38, categoria C/6, classe 2, mq. 18, rendita catastale Euro 117,13 (posto auto)

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

Valore di stima del bene: € 273.180,00

### PRECISAZIONI

Nell'accesso eseguito presso l'immobile lo scrivente ha riscontrato delle difformità rispetto al progetto approvato con Permesso di costruire n° 14/2020 e precisamente:

- 1) Il garage ha subito un cambio di destinazione d'uso (da garage ad ambiente cucina);
- 2) Il locale sottotetto posto al piano primo (parte), indicato in progetto come "non praticabile", attualmente è accessibile attraverso una porta ed è utilizzato come ambiente deposito-cantina;
- 3) Il locale sottotetto (parte) è stato utilizzato per ampliare l'originario bagno al piano primo;

Quindi per ripristinare lo stato dei luoghi, come da progetto approvato con Permesso di costruire numero 14/2020 è necessario eseguire delle opere che l'esperto valuta pari al 5% del valore dell'immobile stimato, che andranno sottratte al valore del bene oggetto di pignoramento.

Quindi il valore finale del bene oggetto di pignoramento è pari a:  
€ 273.180,00 - 5% € 13.650,00 = **€ 259.530,00**

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 07/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. De Angelis Carlo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto del 21 dicembre 2022 - [REDACTED]
- ✓ N° 2 Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Planimetria catastale - Villino
- ✓ N° 4 Planimetria catastale - Garage
- ✓ N° 5 Permesso di costruire n° 14/2020 in rinnovo del precedente permesso n° 20123
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Progetto di variante - PdC n° 14/2020
- ✓ N° 7 Certificato storico immobile
- ✓ N° 8 Visura catastale attuale villino
- ✓ N° 9 Visura catastale attuale garage
- ✓ N° 10 Fotografie esterne ed interne

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villino ubicato a Anzio (RM) - via Colle Capitolino, 38
  - **Villino** che si sviluppa ai piani terra e primo, distinto con il numero d'interno B, composto da cinque vani catastali con annessa corte di pertinenza esclusiva, confinante con particella 1853, con la particella 1220 e con i subalterni 1 e 7, salvo altri. Il piano terra è composto da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, un bagno e una veranda, mentre il piano primo è composto da due camere da letto, un bagno e due balconi più un locale sottotetto non abitabile.
- **Bene N° 2- Garage** sito al piano terra, confinante con subalterni 506 per più lati e con subalterno 504, salvo altri.

Dette porzioni immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Anzio al foglio 14, particella 1854:

- subalterno 502 graffato con il subalterno 506, Via Colle Capitolino n. 38, categoria A/7, classe 4, vani 5, rendita catastale Euro 684,31 (abitazione);

- subalterno 504, Via Colle Capitolino n. 38, categoria C/6, classe 2, mq. 18, rendita catastale Euro 117,13( posto auto)

Destinazione urbanistica: L'immobile è stato costruito con Permesso di costruire n° 14/2020 del 19 maggio 2020 in rinnovo del precedente permesso n° 20123

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

Valore di stima del bene: € 273.180,00

**PRECISAZIONI**

Nell'accesso eseguito presso l'immobile lo scrivente ha riscontrato delle difformità rispetto al progetto approvato con Permesso di costruire n° 14/2020 e precisamente:

1) Il garage ha subito un cambio di destinazione d'uso (da garage ad ambiente cucina);

2) Il locale sottotetto posto al piano primo (parte), indicato in progetto come "non praticabile", attualmente è accessibile attraverso una porta ed è utilizzato come ambiente deposito-cantina;

3) Il locale sottotetto(parte) è stato utilizzato per ampliare l'originario bagno al piano primo;

Quindi per ripristinare lo stato dei luoghi, come da progetto approvato con permesso di costruire numero 14/2020 è necessario eseguire delle opere che l'esperto valuta pari al 5% del valore dell'immobile stimato, che andranno sottratte al valore del bene oggetto di pignoramento.

Quindi il valore finale del bene oggetto di pignoramento è pari a:

€ 273.180,00 - 5% € 13.650,00 = **€ 259.530,00**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villa			
<b>Ubicazione:</b>	Anzio (RM) - via Colle Capitolino, 38		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villino con garage e giardino esclusivo	<b>Superficie</b>	180,92 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in buono stato conservativo		
<b>Descrizione:</b>	<p><b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato a Anzio (RM) - via Colle Capitolino, 38</p> <p>- <b>Villino</b> che si sviluppa ai piani terra e primo, distinto con il numero d'interno B composto da cinque vani catastali con annessa corte di pertinenza esclusiva, confinante con particella 1853, con la particella 1220 e con i subalterni 1 e 7, salvo altri. Il piano terra è composto da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, un bagno e una veranda, mentre il piano primo è composto da due camere da letto, un bagno e due balconi più un locale sottotetto non abitabile.</p> <p><b>Bene N° 2 - Garage</b> ubicato a Anzio (RM) - via Colle Capitolino n° 38, sito al piano terra, confinante con subalterni 506 per più lati e con subalterno 504, salvo altri.</p> <p>Dette porzioni immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Anzio al foglio 14, particella 1854: il subalterno 502 graffiato con il subalterno 506, Via Colle Capitolino n. 38, categoria A/7, classe 4, vani 5, rendita catastale Euro 684,31 (abitazione); il subalterno 504, Via Colle Capitolino n. 38, categoria C/6, classe 2, mq. 18, rendita catastale Euro 117,13 (posto auto)</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		