

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Del Bianco Federica, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - via del Cinema.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via del Cinema.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - via del Cinema.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via del Cinema.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - via del Cinema.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via del Cinema.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - via del Cinema.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via del Cinema.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - via del Cinema.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via del Cinema.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - via del Cinema.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via del Cinema.....	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - via del Cinema.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via del Cinema.....	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - via del Cinema.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via del Cinema.....	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - via del Cinema.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via del Cinema.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - via del Cinema.....	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via del Cinema	10
Parti Comuni	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - via del Cinema	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via del Cinema	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - via del Cinema	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via del Cinema	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - via del Cinema	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via del Cinema	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - via del Cinema	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via del Cinema	11
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - via del Cinema	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via del Cinema	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - via del Cinema	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via del Cinema	14
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - via del Cinema	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via del Cinema	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - via del Cinema	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via del Cinema	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - via del Cinema	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via del Cinema	17
Stima / Formazione lotti	17
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2025 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 213.127,36	21

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - via del Cinema.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via del Cinema.....	22



All'udienza del 10/06/2025, il sottoscritto Arch. Del Bianco Federica, con studio in Via Marcantonio Colonna, 9 - 00047 - Marino (RM), email federica.db74@gmail.com, PEC fe.delbianco@pec.archrm.it, Tel. 3477058844, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/06/2025 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 del Cinema (Coord. Geografiche: 41.48442882246943, 12.637690166071515)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - via del Cinema (Coord. Geografiche: 41.48442882246943, 12.637690166071515)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

L'immobile oggetto di perizia è un'abitazione in villino e fa parte di un complesso immobiliare quadrifamiliare con annesso un giardino di proprietà. Dista circa 5 km dal centro della città di Anzio e 2 km dalla stazione del treno "Villa Claudia". A circa 1 km si trovano i servizi ed i negozi necessari (via Nettunense) ed a 4 km è situata la spiaggia più vicina.

L'abitazione è costituita da due piani: al piano terra si trova un ingresso con un ampio soggiorno, un bagnetto nel sottoscala ed una cucina; al primo piano sono situate le due camere ed un bagno, una delle camere ha un balconcino.

Il giardino esclusivo annesso al villino è costituito da un porticato aderente al fabbricato, una tettoia ampia, con posizionati dei pannelli solari sul lato nord, nel lato sud invece è presente un casottino di legno e c'è una piscina prefabbricata.

Da via del Cinema, di fronte al complesso quadrifamiliare è presente un piazzale con parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

Il garage oggetto di perizia è situato in aderenza all'abitazione ed è stato inglobato (senza aver chiesto necessario titolo abilitativo) ad essa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - via del Cinema
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - via del Cinema

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

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

Si attesta che la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

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)

In allegato il certificato contestuale, richiesto nel comune di Anzio, di residenza e stato civile dell'esecutato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

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)

In allegato il certificato contestuale, richiesto nel comune di Anzio, di residenza e stato civile dell'esecutato.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

L'immobile confina a Nord con il piazzale con parcheggi, da cui si accede da via del Cinema; a Sud con un'altra unità immobiliare in aderenza con il fabbricato e nella corte; ad Est con un terreno privo di costruzioni e ad Ovest è in aderenza con altra unità immobiliare e con la rispettiva corte.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

Il garage oggetto di perizia confina a Nord con l'abitazione, anch'essa oggetto di perizia, a Sud e ad Ovest con altro garage di un'altra unità immobiliare, ad Est con il giardino di proprietà esclusiva all'abitazione periziata.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	35,90 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	2,70 m	Terra
Loggia	41,40 mq	41,40 mq	0,35	14,49 mq	2,70 m	Terra
Giardino	193,00 mq	193,00 mq	0,18	34,74 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	33,90 mq	44,70 mq	1	44,70 mq	2,70 m	Primo
balcone	5,30 mq	5,30 mq	0,40	2,12 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				141,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				141,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Box	16,00 mq	21,00 mq	0,5	10,50 mq	2,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				10,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/2013 al 26/06/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 2794, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 98 mq Rendita € 615,87 Piano T - 1
Dal 26/06/2014 al 04/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 2794, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 98 mq Rendita € 615,87 Piano T - 1

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/2013 al 26/06/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 2794, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Superficie catastale 21 mq Rendita € 110,63 Piano Terra
Dal 26/06/2014 al 05/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 2794, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Superficie catastale 21 mq Rendita € 110,63 Piano Terra

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	2794	1		A7	4	4,5	98 mq	615,87 €	T - 1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto: il box è stato inglobato nell'abitazione, e la cucina è stata realizzata chiudendo una parte del portico. La porta di accesso del bagno al piano terra, è stata spostata sulla parete perpendicolare.

E' stata realizzata una tettoia nel giardino di circa mq 28,00.

Al piano primo sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	2794	5		C6	2	17	21 mq	110,63 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale poichè il garage è stato inglobato al villino (bene 1).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

L'immobile risulta abitato dall'esecutato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

L'immobile risulta abitato dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

L'immobile risulta abitato dall'esecutato, è in buono stato conservativo, sia nella parte interna che in quella esterna.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

L'immobile risulta abitato dall'esecutato stesso, ed è in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

L'immobile insiste in un fabbricato quadrifamiliare, dove non sussiste un condominio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

L'immobile insiste in un fabbricato quadrifamiliare, dove non sussiste un condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, le pareti interne sono a tinta lavabile ed i pavimenti ed i rivestimenti in gres porcellanato; il riscaldamento è autonomo, sono presenti radiatori. Gli infissi in pvc con doppia camera, le porte sono in legno, la porta d'ingresso è blindata. Gli impianti sono in traccia.

Le pareti esterne sono finite ad intonaco, la copertura è a falde con coppi, la struttura è in cemento armato.

Il giardino si presenta in buono stato di manutenzione, pavimentato, con inserita una piscina prefabbricata, con forma a goccia.

Sono presenti inferriate alle finestre e porte finestre del piano terra, e persiane di ferro al piano primo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione. L'unità immobiliare in questione essendo stata inglobata all'abitazione ha le sue stesse finiture interne: le pareti sono a tinta lavabile ed i pavimenti ed i rivestimenti in gres porcellanato; il riscaldamento è autonomo, sono presenti radiatori. Gli infissi in pvc con doppia camera, le porte sono in legno, la porta d'ingresso è blindata. Gli impianti sono in traccia.

Le pareti esterne sono finite ad intonaco, la copertura è a falde con coppi, la struttura è in cemento armato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/2013 al 26/06/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2014 al 04/08/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sammartano Alessandro	26/06/2014	35197	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	01/07/2014	31030	18788
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/2013 al 26/06/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 26/06/2014 al 05/08/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sammartano	26/06/2014	35197	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	01/07/2014	31030	18788
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 07/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri (RM) il 24/08/2022
Reg. gen. 49516 - Reg. part. 8692
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Velletri (RM) il 07/03/2025
Reg. gen. 12714 - Reg. part. 9046
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 07/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri (RM) il 24/08/2022
Reg. gen. 49516 - Reg. part. 8692
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Velletri (RM) il 07/03/2025
Reg. gen. 12714 - Reg. part. 9046
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

E' stato richiesto presso il Comune di Anzio il Certificato di Destinazione Urbanistica in data 14/07/2025 prot. 0079787. Si allega il Certificato stesso con nuovo protocollo 0084046 del 23/07/2025.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

E' stato richiesto presso il Comune di Anzio il Certificato di Destinazione Urbanistica in data 14/07/2025 prot. 0079787. Si allega il Certificato stesso con nuovo protocollo 0084046 del 23/07/2025.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

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.

Il fabbricato su cui insistono gli immobili oggetto di perizia è stato autorizzato con regolare Permesso a Costruire numero 49/2012 del 03/04/2012 rilasciato dal Comune di Anzio (pratica edilizia 21592).

E' stata consegnata una variante in corso d'opera il 25/07/2013.

La fine lavori è stata dichiarata il 31/03/2014.

La richiesta del Certificato di Agibilità è stata effettuata il 03/04/2014.

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.

In seguito ad un attento esame dello stato attuale, troviamo delle difformità tra il titolo del 2012, la variante del 2014 e lo stato dei luoghi: innanzitutto sia nella planimetria di progetto che in quella catastale (sempre dello stesso anno) è indicata una bucatina (sembra incompleto il disegno, ma probabilmente il progettista usa questo tipo di nomenclatura per le porte, considerando che anche quella del bagno è segnata allo stesso modo) vicino all'ampia finestra del soggiorno, non presente nella realtà. Tale accesso mancato può essere sanato: la scrivente lo considererà, nella stima finale, insieme ad altre situazioni da sanare o ripristinare, come deprezzamento.

Comunque allo stato attuale, non sono presenti, agli atti, altri titoli edilizi, ma il garage (bene numero 2) è stato inglobato all'abitazione ed è diventato parte del soggiorno attuale (foto 11 della documentazione fotografica allegata); l'ex finestra dell'ex bagno è diventata una porta, dalla quale si accede alla cucina attuale, realizzata chiudendo parte del portico attraverso una muratura di base con sopra una serie di finestre, realizzando inoltre, verso il giardino una porta finestra, così come appare nella documentazione fotografica allegata (foto 13 e 14) e nel disegno dello stato dei luoghi.

Inoltre, sempre al piano terra, la disposizione interna delle tramezzature indicate nella variante, si presenta un po' diversa dallo stato attuale: dove ora vi è il passaggio per l'attuale cucina era presente un bagno, adiacente al sottoscala, al bagno si accedeva attraverso un antibagno realizzato nel sottoscala (come da stralcio di progetto di variante allegato).

Allo stato attuale la porta del bagno, disegnata in maniera incompleta (manca la lineetta che indica il passaggio) è situata dalla parte opposta di dove è indicata della variante, di fronte all'attuale porta per accedere alla cucina e non verso il soggiorno.

Al piano primo lo stato attuale corrisponde al progetto.

E' possibile la sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni e per la porta verso il giardino, con un costo di circa 5000 euro (compresa la sanzione), mentre per gli ampliamenti della cucina (ex portico) e del soggiorno (ex garage) non è possibile la sanatoria, ma è possibile la messa in pristino, che verrà indicata dalla scrivente, in maniera forfettaria, come deprezzamento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

Il fabbricato su cui insistono gli immobili oggetto di perizia è stato autorizzato con regolare Permesso a Costruire numero 49/2012 del 03/04/2012 rilasciato dal Comune di Anzio (pratica edilizia 21592).

E' stata consegnata una variante in corso d'opera il 25/07/2013.

La fine lavori è stata dichiarata il 31/03/2014.

La richiesta del Certificato di Agibilità è stata effettuata il 03/04/2014.

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.

In seguito ad un attento esame dello stato attuale, troviamo delle difformità tra il titolo del 2012, la variante del 2014 e lo stato dei luoghi; allo stato attuale, non sono presenti, agli atti, altri titoli edilizi, ed il garage, oggetto di perizia, è stato inglobato all'abitazione ed è diventato parte del soggiorno attuale (foto 11 della documentazione fotografica allegata); l'attuale finestra, corrispondente al vano stesso, è stata trasformata da porta finestra a finestra.

Per questa situazione non è possibile la sanatoria, ma è possibile la messa in pristino, che verrà indicata dalla scrivente, in maniera forfettaria, come deprezzamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti 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 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - via del Cinema**

L'immobile oggetto di perizia è un'abitazione in villino e fa parte di un complesso immobiliare quadrifamiliare con annesso un giardino di proprietà. Dista circa 5 km dal centro della città di Anzio e 2 km dalla stazione del treno "Villa Claudia". A circa 1 km si trovano i servizi ed i negozi necessari (via Nettunense) ed a 4 km è situata la spiaggia più vicina. L'abitazione è costituita da due piani: al piano terra si trova un ingresso con un ampio soggiorno, un bagnetto nel sottoscala ed una cucina; al primo piano sono situate le due camere ed un bagno, una delle camere ha un balconcino. Il giardino esclusivo annesso al villino è costituito da un porticato aderente al fabbricato, una tettoia ampia, con posizionati dei pannelli solari sul lato nord, nel lato sud invece è presente un casottino di legno e c'è una piscina prefabbricata. Da via del Cinema, di fronte al complesso quadrifamiliare è presente un piazzale con parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2794, Sub. 1, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 231.072,00

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via del Cinema**

Il garage oggetto di perizia è situato in aderenza all'abitazione ed è stato inglobato (senza aver chiesto necessario titolo abilitativo) ad essa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2794, Sub. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 16.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Anzio (RM) - via del Cinema	141,05 mq	1.600,00 €/mq	€ 231.072,00	100,00%	€ 231.072,00
Bene N° 2 - Garage Anzio (RM) - via del Cinema	10,50 mq	1.600,00 €/mq	€ 16.800,00	100,00%	€ 16.800,00
Valore di stima:					€ 247.872,00

Valore di stima: € 247.872,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Messa in pristino, al piano terra, dell'angolo cottura e del garage	12,00	%

Valore finale di stima: € 213.127,36

Il valore di mercato assegnato è stato reperito dall'Agenzia delle Entrate, all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, nel comune di Anzio, zona periferica Anzio Colonia/ Via di Villa Claudia codice di zona D2, attualmente si fa riferimento ancora al semestre 2 del 2024, si è preso il valore medio.

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.

Marino, li 12/09/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 26/06/2014)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 28/07/2025)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 28/07/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 23/06/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 23/06/2025)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 23/07/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 23/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo dello stato dei luoghi (Aggiornamento al 28/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia in modalità privacy (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato cointestatale di residenza, stato civile (Aggiornamento al 05/08/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Stralcio del progetto PT e P1 (Variante Corso d'Opera) + testata (Aggiornamento al 25/07/2013)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso a Costruire (Aggiornamento al 03/04/2012)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Fine Lavori (Aggiornamento al 31/03/2014)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - via del Cinema

L'immobile oggetto di perizia è un'abitazione in villino e fa parte di un complesso immobiliare quadrifamiliare con annesso un giardino di proprietà. Dista circa 5 km dal centro della città di Anzio e 2 km dalla stazione del treno "Villa Claudia". A circa 1 km si trovano i servizi ed i negozi necessari (via Nettunense) ed a 4 km è situata la spiaggia più vicina. L'abitazione è costituita da due piani: al piano terra si trova un ingresso con un ampio soggiorno, un bagnetto nel sottoscala ed una cucina; al primo piano sono situate le due camere ed un bagno, una delle camere ha un balconcino. Il giardino esclusivo annesso al villino è costituito da un porticato aderente al fabbricato, una tettoia ampia, con posizionati dei pannelli solari sul lato nord, nel lato sud invece è presente un casottino di legno e c'è una piscina prefabbricata. Da via del Cinema, di fronte al complesso quadrifamiliare è presente un piazzale con parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2794, Sub. 1, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto presso il Comune di Anzio il Certificato di Destinazione Urbanistica in data 14/07/2025 prot. 0079787. Si allega il Certificato stesso con nuovo protocollo 0084046 del 23/07/2025.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - via del Cinema

Il garage oggetto di perizia è situato in aderenza all'abitazione ed è stato inglobato (senza aver chiesto necessario titolo abilitativo) ad essa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2794, Sub. 5, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto presso il Comune di Anzio il Certificato di Destinazione Urbanistica in data 14/07/2025 prot. 0079787. Si allega il Certificato stesso con nuovo protocollo 0084046 del 23/07/2025.

Prezzo base d'asta: € 213.127,36

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 213.127,36

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Anzio (RM) - via del Cinema		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2794, Sub. 1, Categoria A7	Superficie	141,05 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta abitato dall'esecutato, è in buono stato conservativo, sia nella parte interna che in quella esterna.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia è un'abitazione in villino e fa parte di un complesso immobiliare quadrifamiliare con annesso un giardino di proprietà. Dista circa 5 km dal centro della città di Anzio e 2 km dalla stazione del treno "Villa Claudia". A circa 1 km si trovano i servizi ed i negozi necessari (via Nettunense) ed a 4 km è situata la spiaggia più vicina. L'abitazione è costituita da due piani: al piano terra si trova un ingresso con un ampio soggiorno, un bagno nel sottoscala ed una cucina; al primo piano sono situate le due camere ed un bagno, una delle camere ha un balconcino. Il giardino esclusivo annesso al villino è costituito da un porticato aderente al fabbricato, una tettoia ampia, con posizionati dei pannelli solari sul lato nord, nel lato sud invece è presente un casottino di legno e c'è una piscina prefabbricata. Da via del Cinema, di fronte al complesso quadrifamiliare è presente un piazzale con parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Anzio (RM) - via del Cinema		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2794, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	10,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta abitato dall'esecutato stesso, ed è in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Il garage oggetto di perizia è situato in aderenza all'abitazione ed è stato inglobato (senza aver chiesto necessario titolo abilitativo) ad essa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri (RM) il 24/08/2022
Reg. gen. 49516 - Reg. part. 8692
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Velletri (RM) il 07/03/2025
Reg. gen. 12714 - Reg. part. 9046
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL CINEMA

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri (RM) il 24/08/2022
Reg. gen. 49516 - Reg. part. 8692
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Velletri (RM) il 07/03/2025
Reg. gen. 12714 - Reg. part. 9046
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura