

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Di Rosa Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 608/2012 (+721/2013, +184/2022) del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

**AGGIORNAMENTO CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO IN  
TOTALE SOSTITUZIONE DI QUELLA GIA' IN ATTI COSÌ COME  
DISPOSTO DAL G.E. ALL'UDIENZA DEL 02/12/2022**

## SOMMARIO

---

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno 4, piano T-1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno F, piano T .....	7
Lotto Unico .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno 4, piano T-1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno F, piano T .....	7
Titolarità .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno 4, piano T-1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno F, piano T .....	8
Confini .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno 4, piano T-1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno F, piano T .....	9
Consistenza .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno 4, piano T-1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno F, piano T .....	11
Cronistoria Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno 4, piano T-1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno F, piano T .....	12
Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno 4, piano T-1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno F, piano T .....	13
Precisazioni .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno 4, piano T-1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno F, piano T .....	14
Patti .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno 4, piano T-1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno F, piano T .....	14
Stato conservativo .....	15

<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno 4, piano T-1 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno F, piano T .....	15
Parti Comuni .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno 4, piano T-1 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno F, piano T .....	15
Servitù, censo, livello, usi civici .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno 4, piano T-1 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno F, piano T .....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno 4, piano T-1 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno F, piano T .....	17
Stato di occupazione .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno 4, piano T-1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno F, piano T .....	18
Provenienze Ventennali .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno 4, piano T-1 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno F, piano T .....	19
Formalità pregiudizievoli .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno 4, piano T-1 .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno F, piano T .....	23
Normativa urbanistica .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno 4, piano T-1 .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno F, piano T .....	26
Regolarità edilizia .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno 4, piano T-1 .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno F, piano T .....	28
Vincoli od oneri condominiali .....	29
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno 4, piano T-1 .....	29
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno F, piano T .....	30
Stima / Formazione lotti .....	31
Riserve e particolarità da segnalare .....	35
Riepilogo bando d'asta .....	37

<b>Lotto Unico</b> .....	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 608/2012 del R.G.E.....	39
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 172.141,28</b> .....	39



---

## INCARICO

---

All'udienza del 02/12/2022, il sottoscritto Dott. Agr. Di Rosa Giovanni, con studio in Via Barnaba Tortolini, 11 - 00072 - Ariccina (RM), email giov.dirosa@libero.it, PEC giovanni.dirosa@arubapec.it; giovanni.di\_rosa@epap.conafpec.it, Tel. 06 93 25 249, Fax 06 93 25 249, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Successivamente, all'udienza del 02/12/2022, il sottoscritto veniva onerato di *"integrare la perizia depositata in data 26 settembre 2014 con i dati concernenti il pignoramento eseguito nei confronti [REDACTED] e con i correlati accertamenti concernenti tale debitore (es. verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli ...)."*

Lo scrivente esperto, prendendo atto dell'incarico sopra riportato ed esaminando quanto del fascicolo riversato in atti è risultato visibile, redige la seguente Relazione Peritale con l'accortezza di determinare, all'attualità, il più probabile valore di mercato attribuibile al Lotto Unico così formato: **Bene N° 1** - Appartamento + **Bene N° 2** - Posto auto, dettagliatamente di seguito descritti.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno 4, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41.537816, 12.579540)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno F, piano T (Coord. Geografiche: 41.538104, 12.579684)

---

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO 4, PIANO T-1**

---

Il villino pignorato, facente parte di fabbricato plurifamiliare consiste in un appartamento distribuito su due livelli, Piano Terra rialzato e Piano Primo e distinto con il numero interno quattro; è composto di sette vani catastali con giardino di pertinenza; si trova in Località Lido dei Pini del Comune di Anzio in Via del Biancospino n. 132. Fa parte di un complesso di n. 8 villini a schiera con annessi posti auto scoperti.

L'esposizione dell'appartamento è N/E - S/W.

Dal patio d'ingresso, tramite cinque gradini, si arriva al portico ove è ubicata la porta d'ingresso del Piano Terra rialzato, da quest'ultima si accede al Salone e da questi alla Cucina e al Disimpegno da cui si passa alla Camera da Letto e al Bagno.

Il Piano Primo, collegato con il Piano Terra tramite una scala interna, è composto di: Disimpegno, Letto 1, Bagno e Letto 2; da quest'ultimo si accede al Balcone.

L'altezza degli ambienti, misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio al piano terra rialzato, è circa di m. 2,67 mentre al piano primo è di circa m. 2,70.

Nel suo insieme l'immobile è confinante con strada di accesso condominiale, con villini interni 3 e 5 e con altra proprietà.

La pavimentazione dell'ingresso nell'appartamento è realizzata in ceramica di media qualità che, pur con dimensioni e colori differenti, si ripete in tutti i vari ambienti. Il bagno e la cucina presentano anche rivestimenti in ceramica alle pareti. Il balcone presenta delle piastrelline in ceramica con battiscopa mentre i pavimenti del portico e del patio sono rivestiti di ceramica di media qualità. Tutti i vani sono provvisti di battiscopa. Il rivestimento delle pareti è realizzato con intonaco civile liscio e tinteggiato, eccezion fatta per il bagno e la cucina ove esiste un rivestimento in piastrelle di ceramica per un'altezza di ca. m 1,90; gli apparecchi sanitari e le rubinetterie che compongono il bagno sono di tipo normale.

La copertura dell'edificio è a tetto con falde inclinate e manto di copertura in tegole. La struttura portante è di tipo MISTO. Le tamponature sono in laterizio. Il rivestimento esterno è in intonaco di colore crema (vds. documentazione fotografica). L'appartamento è dotato d'impianto idrico-fognario, elettrico e riscaldamento autonomo.

Il giardino esterno annesso ha una superficie di mq. 77,59 ed è pavimentato con mattonelle di cemento e, in parte, con ghiaia; ad esso si accede tramite elegante scala esterna con ingresso dalla cucina al piano terra rialzato; contiene elementi decorativi: fioriera in muratura che circonda quasi tutta la perimetrazione, forno in muratura oltre a vasi in terracotta con arbusti ornamentali ed un adeguato impianto di illuminazione. La recinzione è realizzata in muro di blocchetti sormontato da tegole.

Il complesso immobiliare si presenta in generale di gradevole aspetto; non necessita, all'attualità, di alcun intervento di manutenzione ordinaria.

E' posto in una zona residenziale, denominata Località Lido dei Pini, distante dal lungomare circa 1,5 Km. e dal centro cittadino circa 12,5 Km.

L'immobile appare in buone condizioni anche nello stato di manutenzione interno ed esterno; esso è rifinito ad intonaco tinteggiato.

Il tessuto urbanistico della zona si rifà alla tipologia edilizia tipica degli edifici destinati a residenza estiva stagionale; sono, infatti, pochi gli immobili della zona con utilizzo continuato residenziale. Le pareti perimetrali e le tramezzature interne sono in laterizio.

I fabbricati eretti hanno quasi tutta una metodologia strutturale tipica del contesto architettonico della zona litoranea.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso al villino avviene con passo pedonale e passo carrabile; da questi si perviene ad un viale comune a servizio di tutti gli appartamenti e dei posti auto facenti parte dell'intero fabbricato plurifamiliare; tale accesso corrisponde al civico 132 di Via Del Biancospino- località Lido Dei Pini- Comune Anzio e dispone di due entrate, una carrabile e l'altra pedonale, provviste entrambi di cancello in ferro automatico.

L'appartamento è distribuito su due livelli: Piano Terra rialzato e Piano Primo collegati, fra loro, da una scala interna; annesso vi è un portico con patio antistante ed un giardino pavimentato retrostante.

In realtà esiste pure un Piano Seminterrato (il quale non risulta presentare i requisiti dell'abitabilità); esso non è presente nelle planimetrie catastali e risulterebbe in difformità ai titoli edilizi rilasciati; vi si accede sia dal Salone del Piano Terra tramite taglio del solaio di calpestio ove è stata inserita una scala in legno autoportante e sia dal Giardino retrostante mediante infisso vetrato e cancelletto esterno in ferro; tale Piano Seminterrato non verrà incluso nella stima del compendio immobiliare (appartamento, posto auto, giardino).

Per tale difformità lo scrivente Esperto non ha ritenuto opportuno apportare le variazioni catastali all'Agenzia del Territorio di Roma perché le difformità evidenziate sull'immobile esecutato sono state compiute

abusivamente e, ritiene che le stesse, non possano essere oggetto di condono.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO F, PIANO T**

---

Posto Auto scoperto al Piano Terra distinto con la lettera "F" distinto con il Subalterno 15 e confinante con posto auto "E" spazio di manovra, Via Cavallo Morto, salvo altri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso al Posto Auto avviene con passo pedonale e passo carrabile; da questi si perviene ad un viale comune a servizio di tutti gli appartamenti e dei posti auto facenti parte dell'intero fabbricato plurifamiliare; tale accesso corrisponde al civico 132 di Via Del Biancospino- località Lido Dei Pini- Comune Anzio e dispone di due entrate, una carrabile e l'altra pedonale, provviste entrambi di cancello in ferro automatico.

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno 4, piano T-1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno F, piano T

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO 4, PIANO T-1**

---

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Dalla "Relazione Preliminare" redatta in data 23.12.2022 a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri presente in atti, nonché dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecario ai sensi della legge 302/98 a firma del Notaio dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Palermo (PA) redatta in data 14.06.2022 e presente in atti, risulta la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO F, PIANO T**

---

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Dalla "Relazione Preliminare" redatta in data 23.12.2022 a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri presente in atti, nonché dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecatale ai sensi della legge 302/98 a firma del Notaio dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Palermo (PA) redatta in data 14.06.2022 e presente in atti, risulta la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO 4, PIANO T-1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile risulta occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sua famiglia. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diveniva proprietario, per la quota di ½ in virtù di successione per causa di morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Repertorio 728/9990 del 03/09/2010 (denuncia nei passaggi per causa di morte) del 06/09/2010 n. 75432.1/2010 in atti dal 30/11/2010 ( prot. N. RM 1463633 Registrazione: UU Sede: Pomezia)

Risulta trascritta il 4.07.2022 al n. 2733 di formalità accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da parte dell'erede \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* manifestata in virtù di atto pubblico del 10 aprile 2014 a rogito notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritto in data 11.04.2014 al n. 1100 di formalità.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota pari a ½ di piena proprietà ciascuno, acquistavano per atto di compravendita trascritto il 23.10.2007 nn.79787/39949 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non si conoscono all'attualità, sull'immobile pignorato, vincoli di vario genere e natura, contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva ad eccezione delle quote proporzionali di comproprietà delle parti comuni dell'edificio e tutti i diritti ed obblighi derivanti dal rapporto di condominio.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO F, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile risulta occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sua famiglia. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diveniva proprietario, per la quota di ½ in virtù di successione per causa di morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Repertorio 728/9990 del 03/09/2010 (denuncia nei passaggi per causa di morte) del 06/09/2010 n. 75432.1/2010 in atti dal 30/11/2010 ( prot. N. RM 1463633 Registrazione: UU Sede: Pomezia)

Risulta trascritta il 4.07.2022 al n. 2733 di formalità accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da parte dell'erede [REDACTED] manifestata in virtù di atto pubblico del 10 aprile 2014 a rogito notaio

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritto in data 11.04.2014 al n. 1100 di formalità.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota pari a ½ di piena proprietà ciascuno, acquistavano per atto di compravendita trascritto il 23.10.2007 nn.79787/39949 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non si conoscono all'attualità, sull'immobile pignorato, vincoli di vario genere e natura, contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva ad eccezione delle quote proporzionali di comproprietà delle parti comuni e tutti i diritti ed obblighi derivanti dal rapporto di condominio.

## CONFINI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO 4, PIANO T-1**

Nel suo insieme l'immobile è confinante con strada di accesso condominiale, con villini interni 3 e 5 e con altra proprietà, salvo altri.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO F, PIANO T**

A confine con: strada condominiale, posto auto "E", Via Cavallo Morto, salvo altri.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO 4, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione + muri interni non portanti	94,36 mq	94,36 mq	1,00	94,36 mq	2,67 m	T-1
Muratura esterna portante a confine con altre proprietà	9,92 mq	9,92 mq	0,50	4,96 mq	2,67 m	T-1
Muri perimetrali esterni non confinanti	11,11 mq	11,11 mq	1,00	11,11 mq	2,67 m	T-1
Portico e scoperto	13,66 mq	13,66 mq	0,35	4,78 mq	0,00 m	T
Patio	18,94 mq	18,94 mq	0,35	6,63 mq	0,00 m	T

Balconi coperti	6,26 mq	6,26 mq	0,35	2,19 mq	0,00 m	1
Giardino pavimentato	77,59 mq	77,59 mq	0,15	11,64 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>135,67 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>135,67 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza media del Piano Terra è risultata m.2,67 mentre quella del Piano 1° m. 2,70.

Dagli elementi acquisiti nei sopralluoghi, per il calcolo della superficie commerciale del presente Bene 1, lo scrivente tecnico ha fatto riferimento al mq. ritenendo, tale unità di misura, rivestire legittima logica estimativa; nella fattispecie ha fatto riferimento ai criteri di calcolo dettati dalla NORMA UNI 10750:2005 della quale si fornisce una ampia sintesi:

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale".

“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

-la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

-le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

-le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

-25% dei balconi e terrazze scoperti;

-35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

-35% dei patii e porticati;

-da 60 a 95% delle verande;

-15 a 18% dei giardini di appartamento;

-10% dei giardini di ville e villini.

Nella fattispecie si è ritenuto congruo applicare per la corte dell'appartamento una percentuale del 15%.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

Si attesta la corrispondenza della titolarità attuale catastale con quella dei sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il 50% di piena proprietà e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il rimanente 50% di piena proprietà.

Le altezze sono da considerarsi medie.

Per quanto attiene la stima, si ritiene opportuno esporre le considerazioni e le modalità a cui lo scrivente tecnico farà riferimento in ambito estimativo:

-il compendio immobiliare colpito da pignoramento viene valutato sulla base della superficie commerciale (in mq.) risultante dall'elaborazione della tabella della presente Sez. "CONSISTENZA"; per l'abitazione vengono considerati gli ambienti effettivamente rinvenuti nel sopralluogo eseguito.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO F, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,50 mq	11,50 mq	0,35	4,02 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4,02 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4,02 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO 4, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/09/2002 al 10/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 119, Sub. 5 Categoria A7 Cl.4, Cons. Vani 7 Superficie catastale 111 mq Rendita € 958,03 Piano T-1 int.4



Dal <b>10/10/2007</b> al <b>06/09/2009</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 119, Sub. 5 Categoria A7 Cl.4, Cons. Vani 7 Rendita € 958,03 Piano T-1 int. 4
Dal <b>06/09/2009</b> al <b>20/01/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 119, Sub. 5 Categoria A7 Cl.4, Cons. Vani 7 Rendita € 958,03 Piano T-1 int. 4

Dalla Relazione Preliminare redatta dall' Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si legge: <<l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diveniva proprietario per la quota pari a ½ di piena proprietà degli immobili sopra descritti, oggetto di pignoramento, per successione legittima, in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritta il 16/05/2011 ai NN. 26026/16191, devoluta per legge al coniuge (avendo tutti gli altri eredi, rinunciato all'eredità stessa, con dichiarazione resa al Cancelliere del Tribunale di Velletri sezione distaccata di Anzio, in data 18.05.2010, cron.376/10, registrata all'Ufficio delle Entrate di Roma 8, in data 02.06.2010 al n.183).

Risulta trascritta il 4.07.2022 al n. 2733 di formalità accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da parte dell'erede \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* manifestata in virtù di atto pubblico del 10 aprile 2014 a rogito notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritto in data 11.04.2014 al n. 1100 di formalità.>> (vds Relazione Preliminare all.).

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO F, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>23/09/2002</b> al <b>10/10/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 119, Sub. 15 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 66,93 Piano T int. F
Dal <b>10/10/2007</b> al <b>06/09/2009</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 119, Sub. 15 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 66,93 Piano T int. F
Dal <b>23/01/2009</b> al <b>20/01/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 119, Sub. 15 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 66,93 Piano T int. F

## **DATI CATASTALI**

## **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO 4, PIANO T-1**



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	119	5		A7	4	Vani 7		958,03 €	T-1 int. 4	

### **Corrispondenza catastale**

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

La distribuzione autorizzata dell'appartamento è su due livelli: Piano Terra rialzato e Piano Primo collegati, fra loro, da una scala interna; annesso vi è un portico con patio antistante ed un giardino pavimentato retrostante. Dal sopralluogo eseguito risulta pure un Piano Seminterrato (che non presenta i requisiti dell'abitabilità), non presente nelle planimetrie catastali ed in difformità ai titoli edilizi rilasciati; ad esso è possibile accedervi sia dal Salone del Piano Terra per via di un taglio del solaio di calpestio ove è stata ubicata una scala in legno autoportante e sia dal giardino retrostante mediante infisso vetrato e cancelletto esterno in ferro; tale Piano Seminterrato non verrà incluso nella stima del compendio immobiliare (appartamento con portico con patio antistante e retrostante ed il posto auto, ).

Per l'inesistenza di alcuna richiesta/domanda di sanatoria presentata agli uffici competenti da parte dell'avente diritto ed, inoltre, non rinvenendo alcun atto o documento o grafo a supporto delle difformità riscontrate all'interno del fascicolo messi a disposizione da parte dell'ufficio Tecnico Comunale di Anzio ed, ancora, anche alla luce della risposta verbale dei tecnici dell'Ufficio Condono i quali considerando la carenza documentale agli atti non sono stati in grado di esprimersi, non si ritengono sanabili le difformità riscontrate; a causa di ciò, per la stima, non è stato considerato nel calcolo della superficie commerciale, tale aumento di superficie, riferendosi unicamente alla superficie catastale.

Lo scrivente Esperto non ha ritenuto opportuno procedere con le variazioni catastali all'Agenzia del Territorio di Roma perché le difformità evidenziate sull'immobile esecutato sono state compiute abusivamente e, ritiene che le stesse, non possano essere oggetto di condono.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO F, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	119	15		C6	1	12	12 mq	66,93 €	T int. F	

### **Corrispondenza catastale**

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

Si attesta la corrispondenza della titolarità attuale catastale con quella dei comproprietari esegutati.

### **PRECISAZIONI**

---

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO 4, PIANO T-1**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art. 567 del C.p.c., che risulta idonea. I dati, così come risultanti dalla certificazione Ipcatastale notarile e dalla relazione preliminare, risultano corretti ed atti ad identificare in modo inequivocabile il compendio immobiliare trascritto nel pignoramento.

Gli esegutati non hanno fornito copia dell'Attestazione di Prestazione Energetica dell'immobile (APE) né il libretto d'impianto e quello di manutenzione della caldaia né, altresì, alcuna altra documentazione attestante la Certificazione degli impianti; in sede di trasferimento dell'immobile all'aggiudicatario, lo scrivente CTU si rende disponibile, fin d'ora, a predisporre la documentazione necessaria per la redazione dell'APE e della Certificazione sugli impianti esistenti, previa specifica autorizzazione da parte del Magistrato o del delegato alla vendita.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO F, PIANO T**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art. 567 del C.p.c., che risulterebbe completa. I dati, così come risultanti dalla certificazione Ipcatastale notarile e dalla relazione preliminare, risulterebbero corretti ed atti ad identificare in modo inequivocabile il compendio immobiliare trascritto nel pignoramento.

### **PATTI**

---

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO 4, PIANO T-1**

---

Il Bene pignorato risulta occupato dalla parte esegutata Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non risultano esistenti contratti di locazione.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO F, PIANO T**

---

L'immobile risulta utilizzato dal comproprietario esegutato Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non risultano esistenti, al momento del sopralluogo eseguito, contratti di locazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO 4, PIANO T-1**

---

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dell'unità immobiliare, nonché il grado delle finiture, risulta in buono stato e non si riscontra la necessità di lavori di manutenzione ordinaria.

L'architettura del fabbricato, pur non costituendo motivo di particolare interesse architettonico, è rappresentativa della tipologia costruttiva (villette a schiera) della zona di che trattasi. Non presenta, inoltre, ad una valutazione esclusivamente visiva, vizi emergenti, lesioni o incrinature che possano denunciare, ad oggi, cedimenti degli elementi portanti.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO F, PIANO T**

---

Il posto auto scoperto risulta, al momento del sopralluogo, utilizzato e mantenuto in una normale conduzione dall' esecutato comproprietario. Lo stato di conservazione e di manutenzione del posto auto scoperto risulta buono.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO 4, PIANO T-1**

---

Non si conoscono all'attualità, sull'immobile pignorato, vincoli di vario genere e natura, contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva oltre alle quote proporzionali di comproprietà delle parti comuni dell'edificio e tutti i diritti ed obblighi derivanti dal rapporto di condominio.

Il bene immobiliare oggetto della presente C.T.U. ricade all'interno del Condominio ANZIO [REDACTED] - C. Fisc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Via del Biancospino 132 - 00042 Anzio (RM).

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO F, PIANO T**

---

Il presente bene fa parte del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva e ricade all'interno di un complesso edilizio per il quale è stato costituito condominio: condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso al Posto auto scoperto è garantito da un cancello metallico carrabile scorrevole automatizzato con ingresso dalla pubblica via. Risultano, attualmente, oneri e millesimi condominiali a carico del presente bene.( vds. all.)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO 4, PIANO T-1**

---

Non si conoscono all'attualità l'esistenza, sul compendio pignorato, di vincoli di vario genere che ne possano compromettere l'alienabilità.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO F, PIANO T**

---

Non si conoscono all'attualità l'esistenza, sul compendio pignorato, di vincoli di vario genere che ne possano compromettere l'alienabilità.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO 4, PIANO T-1**

---

Dal punto di vista architettonico il compendio pignorato, composto dall'appartamento con il giardino/corte corrispondente più il posto auto ( con formazione Lotto Unico) disegnato con i canoni dell'architettura contemporanea, presenta un aspetto elegante; esso fa parte di un fabbricato plurifamiliare composto di n. 8 villini con tipologia a schiera con annessi posti auto.

#### **CARATTERISTICHE dell' IMMOBILE PIGNORATO**

L'appartamento

##### **1) Descrizione della zona**

Il compendio pignorato, composto dall'appartamento con il giardino corrispondente, si trova in Località Lido dei Pini del Comune di Anzio in Via del Biancospino n. 132. Fa parte di un complesso di n. 8 villini a schiera con annessi posti auto scoperti.

L'esposizione dell'appartamento è N/E – S/W.

E' posto in una zona residenziale, denominata Località Lido dei Pini, distante dal lungomare circa 1,5 Km. e dal centro cittadino circa 12,5 Km.

L'immobile appare in buone condizioni e lo stato di manutenzione interno ed esterno è rifinito ad intonaco tinteggiato.

Il tessuto urbanistico della zona si rifà alla tipologia edilizia tipica degli edifici destinati a residenza estiva stagionale; sono, infatti, pochi gli immobili della zona con utilizzo continuato residenziale. Le pareti perimetrali e le tramezzature interne sono in laterizio.

I fabbricati eretti hanno quasi tutta una metodologia strutturale tipica del contesto architettonico della zona litoranea.

##### **2) Caratteristiche costruttive generali riferite al fabbricato e all'appartamento.**

L'appartamento è distribuito su due livelli: Piano Terra rialzato e Piano Primo collegati, fra loro, da una scala interna; annesso vi è un portico con patio antistante ed un giardino pavimentato retrostante.

In realtà esiste pure un Piano Seminterrato (per il quale non risulterebbero essere presenti i requisiti dell'abitabilità), non presente nelle planimetrie catastali ed in difformità ai titoli edilizi rilasciati, ad esso si accede sia dal Salone del Piano Terra tramite taglio del solaio di calpestio ove è stata inserita una scala in legno autoportante e sia dal Giardino/Corte retrostante mediante infisso vetrato e cancelletto esterno in ferro; tale Piano Seminterrato non verrà incluso nella stima del compendio immobiliare (appartamento, posto auto, giardino). Nei punti successivi saranno meglio specificate tali difformità.

Dal patio d'ingresso, tramite cinque gradini, si arriva al portico ove è ubicata la porta d'ingresso del Piano Terra rialzato, da quest'ultima si accede al Salone e da questi alla Cucina e al Disimpegno da cui si passa alla stanza da letto e al Bagno.

Il Piano Primo, collegato con il Piano Terra tramite una scala interna, è composto di: Disimpegno, Letto 1, Bagno e Letto 2; da quest'ultimo si accede al Balcone.

L'altezza degli ambienti, misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio al piano terra rialzato, è circa di m. 2,67 mentre al piano primo è di circa m. 2,70.

La pavimentazione dell'ingresso nell'appartamento è realizzata in ceramica di media qualità che, pur con

dimensioni e colori differenti, si ripete in tutti i vari ambienti. Il bagno e la cucina presentano anche rivestimenti in ceramica alle pareti. Il balcone presenta delle piastrelline in ceramica con battiscopa mentre i pavimenti del portico e del patio sono rivestiti di ceramica di media qualità. Tutti i vani sono provvisti di battiscopa. Il rivestimento delle pareti è realizzato con intonaco civile liscio e tinteggiato, eccezion fatta per il bagno e la cucina ove esiste un rivestimento in piastrelle di ceramica per un'altezza di ca. m 1,90; gli apparecchi sanitari e le rubinetterie che compongono il bagno sono di tipo normale.

La copertura dell'edificio è a tetto con falde inclinate e manto di copertura in tegole. La struttura portante è di tipo MISTO. Le tamponature sono in laterizio. Il rivestimento esterno è in intonaco di colore crema (vds. documentazione fotografica). L'appartamento è dotato d'impianto idrico-fognario, elettrico e riscaldamento autonomo.

Il giardino esterno annesso ha una superficie di mq. 77,59 ed è pavimentato con mattonelle di cemento e ghiaia; ad esso si accede tramite elegante scala esterna con ingresso dalla cucina al piano terra rialzato; contiene elementi decorativi: fioriera in muratura che circonda quasi tutta la perimetrazione, forno in muratura oltre a vasi in terracotta con arbusti ornamentali ed un adeguato impianto di illuminazione. La recinzione è realizzata in muro di blocchetti sormontato da tegole.

Il complesso immobiliare si presenta in generale di gradevole aspetto; non necessita, all'attualità di alcun intervento di manutenzione ordinaria.

L'appartamento eseguito è sviluppato su piano terra rialzato e piano primo collegato da una scala interna; vi sono annessi un giardino pavimentato e un posto auto scoperto; la costruzione dell'appartamento, ad opera della Società XXXXXXXXXX risale alla metà degli anni ottanta.

GLI ESECUTATI NON HANNO PRODOTTO ALCUNA CERTIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI ESISTENTI.

P.S. LE CARATTERISTICHE DI CUI SOPRA SONO STATE RILEVATE IN FASE DI SOPRALLUOGO ED ANCHE DALLA DOCUMENTAZIONE TECNICA ALLEGATA ALLA PRESENTE PERIZIA.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO F, PIANO T**

---

Posto auto scoperto su area condominiale (vds doc. Fotografica). Il posto auto scoperto è pavimentato con asfalto bituminoso ed è delimitato nei lati con strisce verniciate gialle (un po' sbiadite) a terra.

P.S. LE CARATTERISTICHE DI CUI SOPRA SONO STATE RILEVATE IN FASE DI SOPRALLUOGO ED ANCHE DALLA DOCUMENTAZIONE TECNICA ALLEGATA ALLA PRESENTE PERIZIA

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO 4, PIANO T-1**

L'immobile risulta occupato dal comproprietario eseguito, per la quota di  $\frac{1}{2}$ , sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sua famiglia.

Il sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diveniva proprietario, per la quota di ½ in virtù di successione per causa di morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Repertorio 728/9990 del 03/09/2010 (denuncia nei passaggi per causa di morte) del 06/09/2010 n. 75432.1/2010 in atti dal 30/11/2010 ( prot. N. RM 1463633 Registrazione: UU Sede: Pomezia)  
Non si conoscono all'attualità, sull'immobile pignorato, vincoli di vario genere e natura, contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva oltre alle quote proporzionali di comproprietà delle parti comuni dell'edificio e tutti i diritti ed obblighi derivanti dal rapporto di condominio.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO F, PIANO T**

L'immobile risulta libero

Al momento dei sopralluoghi il posto auto è risultato libero. L'immobile risulta tenuto in uso ed occupato dal comproprietario esecutato

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO 4, PIANO T-1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>23/09/2002</b> al <b>10/10/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio dott. Giuliano FLORIDI di Roma	23/09/2002	20174	9482
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA	27/09/2002	41282	29465
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>10/10/2007</b> al <b>23/01/2023</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio dott. Michele CONSO di Roma	10/10/2007	38331	6741
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA	23/10/2007	79787	39949
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/09/2009 al 23/01/2023	**** Omissis ****	<b>Successione legittima</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Pomezia	03/09/2010	728	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro di Pomezia	16/05/2011	26026	16191
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 risulta attualmente invariata.

Dalla Relazione Preliminare redatta dall' Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si legge: <<l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diveniva proprietario per la quota pari a ½ di piena proprietà degli immobili sopra descritti, oggetto di pignoramento, per successione legittima, in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritta il 16/05/2011 ai NN. 26026/16191, devoluta per legge al coniuge (avendo tutti gli altri eredi, rinunciato all'eredità stessa, con dichiarazione resa al Cancelliere del Tribunale di Velletri sezione distaccata di Anzio, in data 18.05.2010, cron.376/10, registrata all'Ufficio delle Entrate di Roma 8, in data 02.06.2010 al n.183).

Risulta trascritta il 4.07.2022 al n. 2733 di formalità accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da parte dell'erede \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* manifestata in virtù di atto pubblico del 10 aprile 2014 a rogito notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritto in data 11.04.2014 al n. 1100 di formalità.>> (vds Relazione Preliminare all.).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO F, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/09/2002 al 10/10/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio dott. Giuliano FLORIDI di Roma	23/09/2002	20174	9482
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		ROMA	27/09/2002	41282	29465
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/10/2007 al 23/01/2023	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio dott. Michele CONSO di Roma	10/10/2007	38331	6741
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA	23/10/2007	79787	39949
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/09/2009 al 23/01/2023	**** Omissis ****	<b>Successione legittima</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Pomezia	03/09/2010	728	9990
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro di Pomezia	16/05/2011	26026	16191
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 risulta attualmente invariata.

Dalla Relazione Preliminare redatta dall' Avv. Lattanzio Consuelo si legge: l'esecutato [REDACTED] diveniva proprietario per la quota pari a ½ di piena proprietà degli immobili sopra descritti oggetto di pignoramento, per successione legittima, in morte di [REDACTED] ai NN. 26026/16191, devoluta per legge al coniuge (avendo tutti gli altri eredi, rinunciato all'eredità stessa, con dichiarazione resa al Cancelliere del Tribunale di Velletri sezione distaccata di Anzio, in data 18.05.2010, cron.376/10, registrata all'Ufficio delle Entrate di Roma 8, in data 02.06.2010 al n.183). Risulta trascritta il



4.07.2022 al n. 2733 di formalità accettazione tacita dell'eredità in morte di Poch Bruna, da parte dell'erede  
[REDACTED] manifestata in virtù di atto pubblico del 10 aprile 2014 a rogito notaio Terzi trascritto in data  
11.04.2014 al n. 1100 di formalità.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO 4, PIANO T-1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 14/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Isrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a ROMA il 27/09/2002  
Reg. gen. 41283 - Reg. part. 9592  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 120.000,00  
Rogante: FLORIDI GIULIANO  
Data: 27/09/2002  
N° repertorio: 20175  
N° raccolta: 9483  
Note: Grava su Anzio Foglio 43 Particella 119 Sub 5 e Foglio 43 Particella 119 Sub 15.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA il 23/10/2007  
Reg. gen. 79788 - Reg. part. 24061  
Importo: € 390.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 260.000,00  
Rogante: CONSO MICHELE  
Data: 23/10/2007  
N° repertorio: 79788  
N° raccolta: 24061  
Note: Grava su Anzio Foglio 43 Particella 119 Sub 5 e Foglio 43 Particella 119 Sub 15.
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602)  
Iscritto a ROMA il 27/03/2015  
Reg. gen. 11247 - Reg. part. 1769  
Importo: € 112.709,02  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 56.354,51  
Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.  
Data: 26/03/2015  
N° repertorio: 3593  
N° raccolta: 9715

Note: La presente Ipoteca Legale è stata emessa da EQUITALIA SUD S.P.A. sede di Roma e grava sugli immobili siti in Anzio Foglio 43 Particella 119 Sub 5 e Foglio 43 Particella 119 Sub 15.

### Trascrizioni

- **Atto di Compravendita**

Trascritto a Roma il 26/02/1990

Reg. gen. 263 - Reg. part. .

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota pari a 1/1 di piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 07/02/1990 Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Guidonia Montecelio (RM) Rep. 12501 con registrazione n.263 del 26/02/1990 – voltura n.31134 in atti del 25.02.1991 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma (C.F. 01406280584).

- **Atto di compravendita**

Trascritto a Roma il 23/10/2007

Reg. gen. 38331 - Reg. part. 6741

Quota: 100

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota pari a ½ di piena proprietà ciascuno, acquistavano per atto di compravendita trascritto il 23.10.2007 nn.79787/39949 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Tomaselli Manuela##. Formalità eseguita in data 23 Ottobre 2007 al numero 79787/39949d'ordine di formalità in forza Atto di compravendita a rogito Notaio dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma Atto di compravendita del 10.10.2007 Repertorio n. 38331 Raccolta n. 6741

- **Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Tribunale di Velletri -Sezione distaccata di Anzio il 16/05/2011

Reg. gen. 26026 - Reg. part. 16191

Quota: 100%

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diveniva proprietario per la quota pari a ½ di piena proprietà degli immobili siti in Anzio Foglio 43 Part.119, sub.5, Categoria A/7 e Foglio 43 Part. 119, sub 15, categoria C/6, oggetto di pignoramento, per successione legittima, in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritta il 16/05/2011 ai NN. 26026/16191, devoluta per legge al coniuge (avendo tutti gli altri eredi, rinunciato all'eredità stessa, con dichiarazione resa al Cancelliere del Tribunale di Velletri sezione distacco di Anzio, in data 18.05.2010, cron.376/10, registrata all'Ufficio delle Entrate di Roma 8, in data 02.06.2010 al n.183). Risulta trascritta il 4.07.2022 al n. 2733 di formalità accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da parte dell'erede \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* manifestata in virtù di atto pubblico del 10 aprile 2014 a rogito notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritto in data 11.04.2014 al n. 1100 di formalità.

- **Successione per causa di morte**

Trascritto a Ufficio del Registro di Pomezia il 16/05/2011

Reg. gen. 26026 - Reg. part. 16191

Quota: 1/2 di piena proprietà degli immobili in Anzio Foglio 43 Particella 119 Sub 5 e Particella 119 Sub 15

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: All'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 1/2 di piena proprietà degli immobili in Anzio Foglio 43 Particella 119 Sub 5 e Particella 119 Sub 15 è pervenuta per successione in morte di \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\* nata a Roma il 30/03/1962 C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduta il 06/09/2009 registrata il 03/09/2010 al Numero di Repertorio 728/9990 Ufficio del Registro di Pomezia (RM).

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 19/10/2012

Reg. gen. 46243 - Reg. part. 32740

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Il presente Verbale di Pignoramento immobili è stato emesso dal Tribunale Civile di Velletri e grava sugli immobili siti in Anzio Foglio 43 Particella 119 Sub 5 e Foglio 43 Particella 119 Sub 15.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 08/10/2013

Reg. gen. 41818 - Reg. part. 30114

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Il presente Verbale di Pignoramento immobili è stato emesso dal Tribunale Civile di Velletri e grava sugli immobili siti in Anzio Foglio 43 Particella 119 Sub 5 e Foglio 43 Particella 119 Sub 15.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 27/05/2022

Reg. gen. 29697 - Reg. part. 21267

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Il presente Verbale di Pignoramento immobili è stato emesso dal Tribunale Civile di Velletri e grava sugli immobili siti in Anzio Foglio 43 Particella 119 Sub 5 e Foglio 43 Particella 119 Sub 15.

Si invita a prendere attenta visione della "Relazione Preliminare" redatta in data 23.12.2022 a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri presente in atti ed anche della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecale ai sensi della legge 302/98 a firma del Notaio dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Palermo (PA) redatta in data 14.06.2022 anch'essa presente in atti.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO F, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 14/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Isrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ROMA il 27/09/2002

Reg. gen. 41283 - Reg. part. 9592

Importo: € 360.000,00

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

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

Capitale: € 120.000,00

Rogante: FLORIDI GIULIANO

Data: 27/09/2002

N° repertorio: 20175

N° raccolta: 9483

Note: Grava su Anzio Foglio 43 Particella 119 Sub 5 e Foglio 43 Particella 119 Sub 15.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ROMA il 23/10/2007

Reg. gen. 79788 - Reg. part. 24061

Importo: € 390.000,00

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

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

Capitale: € 260.000,00

Rogante: CONSO MICHELE

Data: 23/10/2007

N° repertorio: 79788

N° raccolta: 24061

Note: Grava su Anzio Foglio 43 Particella 119 Sub 5 e Foglio 43 Particella 119 Sub 15.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602

Iscritto a ROMA il 27/03/2015

Reg. gen. 11247 - Reg. part. 1769

Importo: € 112.709,02

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 56.354,51

Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.

Data: 26/03/2015

N° repertorio: 3593

N° raccolta: 9715

Note: La presente Ipoteca Legale è stata emessa da EQUITALIA SUD S.P.A. sede di Roma e grava sugli immobili siti in Anzio Foglio 43 Particella 119 Sub 5 e Foglio 43 Particella 119 Sub 15.

### Trascrizioni

- **Atto di Compravendita**

Trascritto a Roma il 26/02/1990

Reg. gen. 263 - Reg. part. .

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota pari a 1/1 di piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 07/02/1990 Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Guidonia Montecelio (RM) Rep. 12501 con registrazione n.263 del 26/02/1990 – voltura n.31134 in atti del 25.02.1991 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma (C.F. 01406280584).

- **Atto di compravendita**

Trascritto a Roma il 23/10/2007

Reg. gen. 38331 - Reg. part. 6741

Quota: 100

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota pari a ½ di piena proprietà ciascuno, acquistavano per atto di compravendita trascritto il 23.10.2007 nn.79787/39949 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Tomaselli Manuela###. Formalità eseguita in data 23 Ottobre 2007 al numero 79787/39949 d'ordine di formalità in forza Atto di compravendita a rogito Notaio dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma Atto di compravendita del 10.10.2007 Repertorio n. 38331 Raccolta n. 6741

- **Successione per causa di morte**

Trascritto a Ufficio del Registro di Pomezia il 16/05/2011

Reg. gen. 26026 - Reg. part. 16191

Quota: 1/2 di piena proprietà degli immobili in Anzio Foglio 43 Particella 119 Sub 5 e Particella 119 Sub 15

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: All'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 1/2 di piena proprietà degli immobili in Anzio Foglio 43 Particella 119 Sub 5 e Particella 119 Sub 15 è pervenuta per successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Roma il 30/03/1962 C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduta il 06/09/2009 registrata il 03/09/2010 al Numero di Repertorio 728/9990 Ufficio del Registro di Pomezia (RM).

- **Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Tribunale di Velletri -Sezione distaccata di Anzio il 16/05/2011

Reg. gen. 26026 - Reg. part. 16191

Quota: 100%

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diveniva proprietario per la quota pari a 1/2 di piena proprietà degli immobili siti in Anzio Foglio 43 Part.119, sub.5, Categoria A/7 e Foglio 43 Part. 119, sub 15, categoria C/6, oggetto di pignoramento, per successione legittima, in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritta il 16/05/2011 ai NN. 26026/16191, devoluta per legge al coniuge (avendo tutti gli altri eredi, rinunciato all'eredità stessa, con dichiarazione resa al Cancelliere del Tribunale di Velletri sezione distacco di Anzio, in data 18.05.2010, cron.376/10, registrata all'Ufficio delle Entrate di Roma 8, in data 02.06.2010 al n.183). Risulta trascritta il 4.07.2022 al n. 2733 di formalità accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da parte dell'erede \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* manifestata in virtù di atto pubblico del 10 aprile 2014 a rogito notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritto in data 11.04.2014 al n. 1100 di formalità.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 19/10/2012

Reg. gen. 46243 - Reg. part. 32740

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Il presente Verbale di Pignoramento immobili è stato emesso dal Tribunale Civile di Velletri e grava sugli immobili siti in Anzio Foglio 43 Particella 119 Sub 5 e Foglio 43 Particella 119 Sub 15.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 08/10/2013

Reg. gen. 41818 - Reg. part. 30114

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Il presente Verbale di Pignoramento immobili è stato emesso dal Tribunale Civile di Velletri e grava sugli immobili siti in Anzio Foglio 43 Particella 119 Sub 5 e Foglio 43 Particella 119 Sub 15.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 27/05/2022

Reg. gen. 29697 - Reg. part. 21267

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Il presente Verbale di Pignoramento immobili è stato emesso dal Tribunale Civile di Velletri e grava sugli immobili siti in Anzio Foglio 43 Particella 119 Sub 5 e Foglio 43 Particella 119 Sub 15.

Si invita a prendere attenta visione della "Relazione Preliminare" redatta in data 23.12.2022 a firma dell'Avv. Consuelo Lattanzio di Velletri presente in atti ed anche della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecatastale ai sensi della legge 302/98 a firma del Notaio dott. Giulia BARBAGALLO di Palermo (PA) redatta in data 14.06.2022 anch'essa presente in atti.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO 4, PIANO T-1**

---

Trattasi di porzione di costruito realizzato su terreno facente parte di una lottizzazione e allo stato privo di potenziale edificatorio.

Il villino contraddistinto all'interno 4 sub. 5 del complesso di abitazioni a schiera sorte nell'area tra Via del Biancospino, il fosso del Gallinaro e via del Cavallo Morto, è inserito nell'ex zona B5 del P.R.G. di Anzio, che è stata ricompresa in zona B1 nella nuova variante al P.R.G. Nella delibera di G. Regionale del 17 Dicembre 2004 n.1259 vengono, infatti, strutturate due zone ( B1 e B2) nelle quali vengono ricomprese le vecchie sottozone B1, B2, B3, B4a, B4b, B5, B6, B7 come zone " Edificate Sature".

Il P.R.G. di riferimento, all'epoca del rilascio delle concessioni relative allo stabile in oggetto (1983), è del 1974. La zona B1 (in cui si è detto, si ricompona la zona B5 dell'epoca), " zona satura" è stata costruita prevalentemente nel secondo dopoguerra con interventi temporalmente differiti e con difformità volumetriche a volte anche notevoli. Essa comprende gli interventi in essere, non realizzati del tutto o parzialmente realizzati, o realizzate con misure difformi alle prescrizioni definite dal P.R.G. vigente al momento della costruzione. In queste aree valgono i parametri stabiliti negli atti amministrativi. E' prevista la ristrutturazione, la demolizione e la ricostruzione, totale o parziale. In ogni caso, al fine di migliorare l'assetto qualitativo del luogo nonché la vivibilità delle abitazioni, è consentito un aumento di superficie pari al 15%. Questa percentuale aumenta fino al 20% per cento nel caso in cui mediante l'unione di due o più fabbricati si determini una migliore e qualitativamente superiore, organizzazione degli spazi liberi, di parcheggio e di verde.

Le modalità esecutive di riferimento nella ex zona B5 erano all'epoca:

- Lotto minimo mq.1.200
- Rapporto di copertura 1/6
- Indice di edificabilità: 0,75 mc/mq
- N. Piani: 2
- H. Max: ml 7,50
- Distacchi dalle strade: ml 8,00
- Distacchi dai confini: ml 5,00

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO F, PIANO T**

---

Trattasi di porzione realizzato su terreno facente parte di una lottizzazione e allo stato privo di potenziale edificatorio.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---



**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO 4, PIANO T-1**

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 non risulta agibile.

Alla richiesta di rilascio di dati e documentazioni, prodotta dallo scrivente C.T.U. all'Uff. Tec. Com. di Anzio in data 10.10.2013 prot. Comune Anzio n.44252/2013, la documentazione ottenuta dal sottoscritto è stata la seguente:

1.Copie di Concessione a Costruire rilasciate dal Sindaco del Comune di Anzio n° 11188 dell' 08.10.1983

2.Copia di richiesta di voltura al Sindaco del Comune di Anzio della Concessione a Costruire n. 11188 per passaggio della proprietà del terreno [redacted] in virtù dell'atto del 18.07.1984 a rogito dott. Cesare Marini – Rep. n°65456 Racc.n° 31080; (vds. all.)

3.Copia di richiesta al [redacted]

4.Copia di presa d'atto e trasferimento diritti di cui al punto precedente da parte del Comune di Anzio; (vds. all.)

5.Copia Testata del progetto approvato (verb n. 382 del 15-09-1983); (vds. all.)

6.Copia Testata del progetto approvato (Comune di Anzio prot. in entrata n. 6105 del 02-05-1985 riportante parere favorevole Commissione Edilizia); (vds. all.)

7.Copia istanza al Sindaco di Anzio per variante in corso d'opera del 02.05.1985;(vds. all.)

8.Copia stralcio al P.R.G. della Località Lido dei Pini Comune di Anzio;(vds. all.)

9.Copia di comunicazione di PARERE FAVOREVOLE del Comune di Anzio alla Soc. [redacted]; (vds all.)

Alla richiesta di chiarimenti per eventuale applicazione della procedura di Sanatoria, prodotta dallo scrivente C.T.U. e presentata all'Uff. Tec. Com. di Anzio in data 07.01.2014 prot. Comune Anzio n.676/2014, è stata ottenuta dal sottoscritto alcuna risposta scritta; svariati incontri avuti con il Dirigente dell'Uff. Tecnico del Comune di Anzio e con i suoi collaboratori, hanno ottenuto solamente opinioni molto vaghe e inconcludenti a definire la problematica rappresentata.

La costruzione del villino, intestato all'Esecutato, fa parte della realizzazione di nove villini, in seguito portati a otto, con la redistribuzione della volumetria del villino mancante all'interno degli altri otto.

Per tale intervento di progettazione generale, sono state rilasciate dal Comune di Anzio n. 2 concessioni a costruire, la n. 11188 dell' 8.10.1983 e la n. 11693 del 27.11.1985. Non è stato reperito alcun rilascio di agibilità.

Dal rilievo effettuato dallo scrivente C.T.U. in sede di sopralluogo, confrontato con la planimetria catastale estratta presso l'Agenzia del Territorio, con il progetto presentato, approvato e autorizzato dal Comune, all'attualità, esistono difformità: in fase di realizzazione sono state commesse delle discordanze ai titoli edilizi rilasciati che consistono in: realizzazione di un piano seminterrato (assente nelle Concessioni a Costruire) utilizzato come ampliamento dell' unità residenziale sovrastante.

La porzione abusiva presenta due fronti opposti, uno a Sud/Est completamente fuori terra con ingresso dalla corte prospiciente, il secondo a Nord/Ovest in parte fuori terra come si evince dalle finestre che vengono rappresentate in pianta e sulla Sez. A -A1 (vds. planimetria allegata).

Il piano seminterrato è caratterizzato internamente da N° 4 ambienti utilizzati a fini residenziali la cui altezza varia da 1,99 ml max a 1,81 ml minima. Ambienti che per caratteristiche risultano essere idonei ad alcun tipo d'uso, proprio perché le H (altezze) interne non rispondono ai requisiti minimi previsti dalla legge.

La presenza di questo piano seminterrato, a parere dello scrivente e alla luce dell'assenza di qualsiasi documentazione comunale (richiesta con Note del 10.10 2013 prot. Comune Anzio n. 44252/2013 e 07.01.2014 prot. Comune Anzio n. 576/2014) che ne attesti la regolarità urbanistico/edilizia determina un abuso che di fatto, sempre a parere dello scrivente, va ad incidere anche sulla porzione originariamente autorizzata dal Comune e nello specifico sui due piani rialzati.

Considerato che le ragioni di credito risultano essere successive ad ogni condono vigente, la sanabilità delle opere realizzate in difformità al titolo edilizio potrebbero essere, eventualmente, oggetto di accertamento di conformità, ex art. 36 D.P.R. 380/01, ovvero art. 22 L.R. 15/2008 qualora l'abuso commesso risulti conforme sia alla normativa vigente all'epoca dell'abuso sia alla normativa vigente al momento in cui viene fatta richiesta di sanatoria.

Alla luce di queste considerazioni, a parere dello scrivente, la porzione abusiva non può avvalersi dei condoni/legge 47/85, 724/94 e 326/2003.

Si evidenzia, altresì, che l'immobile potrebbe essere oggetto di compravendita solo nel caso in cui la parte abusiva, o venga rimessa in pristino, ovvero venga tombata escludendo qualsiasi tipo di utilizzazione, o venga sanata qualora ne ricorrano i presupposti sopraesposti della duplice conformità.

In giurisprudenza è pacifico che il profilo di illegittimità edificatoria di un fabbricato, fino a prova del contrario, non sia di impedimento alla vendita all'asta.

Per il presente, Bene 1, risulterebbe non sussistere corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto autorizzato; ne deriverebbe, pertanto, il fatto che la sua vendita, a fine utilizzo, non potrà avvenire se l'immobile risulterà privo di legittimità. Pertanto, chi lo acquisterà all'asta è consapevole che potrà utilizzare il bene ma non potrà disfarsene in caso di necessità, né potrà fornirlo in garanzia per qualsivoglia operazione finanziaria se non dopo averlo legittimato.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO F, PIANO T**

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 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.

Dall'esame degli atti rilasciati allo scrivente Esperto dall'Ufficio Tecnico Comunale di Anzio e dall'esame dell'atto di compravendita a rogito Notaio dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*- si evince che la costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta legittimata in virtù di:

- 1.Copie di Concessione a Costruire rilasciate dal Sindaco del Comune di Anzio n° 11188 dell' 08.10.1983 (rilasciate [redacted] n° 11693 del 27.11.1985 (rilasciata alla ditta [redacted] s.r.l.) per esecuzione Lavori Edili in conformità al progetto presentato e approvato; (vds. all.)
- 2.Copia di richiesta di voltura al Sindaco del Comune di Anzio della Concessione a Costruire n. 11188 per passaggio della proprietà del terreno dalla [redacted] in virtù dell'atto del 18.07.1984 a rogito dott. Cesare Marini – Rep. n°65456 Racc.n° 31080; (vds. all.)
- 3.Copia di richiesta al Comune di Anzio per voltura Concessione Edilizia n. 11188 da [redacted]; (vds. all.)
- 4.Copia di presa d'atto e trasferimento diritti di cui al punto precedente da parte del Comune di Anzio; (vds. all.)
- 5.Copia Testata del progetto approvato (verb n. 382 del 15-09-1983); (vds. all.)
- 6.Copia Testata del progetto approvato (Comune di Anzio prot. in entrata n. 6105 del 02-05-1985 riportante parere favorevole Commissione Edilizia); (vds. all.)
- 7.Copia istanza al Sindaco di Anzio per variante in corso d'opera del 02.05.1985;(vds. all.)
- 8.Copia stralcio al P.R.G. della Località Lido dei Pini Comune di Anzio;(vds. all.)
- 9.Copia di comunicazione di PARERE FAVOREVOLE del Comune di Anzio alla Soc. "[redacted]"; (vds all.)



(vds all.)

### ***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 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO 4, PIANO T-1**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 601,84

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.242,72

Il compendio immobiliare fa parte di costituito condominio denominato Condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'Amministratore dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha inviato allo scrivente C.T.U. la seguente documentazione:

- Prospetto Tabelle - [REDACTED]
- Bilancio comparativo (3)
- Bilancio comparativo (4)
- Bilancio comparativo (5)
- Bilancio comparativo (6)
- Bilancio comparativo (7)
- Bilancio comparativo (8)
- Bilancio comparativo 2022
- Consuntivo ripartizioni per anagrafica \_ unità (4)
- Consuntivo ripartizioni per anagrafica \_ unità (5)
- Consuntivo ripartizioni per anagrafica \_ unità (6)

- Consuntivo ripartizioni per anagrafica \_ unità (7)
- Consuntivo ripartizioni per anagrafica \_ unità (8)
- Consuntivo ripartizioni per anagrafica \_ unità (9)
- Consuntivo ripartizioni per anagrafica \_ unità 2022 SINTETICO
- Consuntivo ripartizioni per anagrafica \_ unità DETTAGLIATO 2022
- Consuntivo ripartizioni per anagrafica \_ unità DETTAGLIATO
- Dettaglio debiti e crediti
- Situazione patrimoniale e di cassa
- Bilancio preventivo per conto e tabella 2023
- Preventivo ripartizioni previsionale 2023 SINTETICO
- Preventivo ripartizioni previsionale 2023 DETTAGLIATO
- Elenco spese personali a preventivo
- PROSPETTO RATEALE RIASSUNTIVO

Nell'invio della documentazione sopraripartata ed integralmente allegata alla presente, l'Amministratore comunica anche quanto segue:

<< Buongiorno, in allegato trova tutti gli esercizi chiusi richiesti. Per sua comodità le abbiamo allegato il "prospetto rateale riassuntivo" dove nella prima rata trova la quota dell'ordinario 2023+la quota di tutti gli arretrati degli anni precedenti e degli esercizi straordinari chiusi. Per quanto riguarda i lavori futuri, l'assemblea ha effettuato un computo per il rifacimento di un muro ma non è stato ancora quantificata l'entità della spesa dei lavori.

Per il regolamento condominiale: l'assemblea ha incaricato l'amministratore, dott geom \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ma ancora non ha approvato lo stesso in quanto sarà oggetto della prossima assemblea, pertanto non lo posso condividere. Cordiali saluti>>.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEL BIANCOSPINO 132, INTERNO F, PIANO T**

---

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

Il compendio immobiliare fa parte di costituito condominio denominato Condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'Amministratore dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore del condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha inviato allo scrivente C.T.U. la seguente documentazione:

- Prospetto Tabelle XXXXXXXXXX
- Bilancio comparativo (3)
- Bilancio comparativo (4)
- Bilancio comparativo (5)
- Bilancio comparativo (6)
- Bilancio comparativo (7)
- Bilancio comparativo (8)
- Bilancio comparativo 2022
- Consuntivo ripartizioni per anagrafica \_ unità (4)
- Consuntivo ripartizioni per anagrafica \_ unità (5)

- Consuntivo ripartizioni per anagrafica \_ unità (6)
- Consuntivo ripartizioni per anagrafica \_ unità (7)
- Consuntivo ripartizioni per anagrafica \_ unità (8)
- Consuntivo ripartizioni per anagrafica \_ unità (9)
- Consuntivo ripartizioni per anagrafica \_ unità 2022 SINTETICO
- Consuntivo ripartizioni per anagrafica \_ unità DETTAGLIATO 2022
- Consuntivo ripartizioni per anagrafica \_ unità DETTAGLIATO
- Dettaglio debiti e crediti
- Situazione patrimoniale e di cassa
- Bilancio preventivo per conto e tabella 2023
- Preventivo ripartizioni previsionale 2023 SINTETICO
- Preventivo ripartizioni previsionale 2023 DETTAGLIATO
- Elenco spese personali a preventivo
- PROSPETTO RATEALE RIASSUNTIVO

Nell'invio della documentazione soprariportata ed integralmente allegata alla presente, l'Amministratore comunica anche quanto segue:

<< Buongiorno, in allegato trova tutti gli esercizi chiusi richiesti. Per sua comodità le abbiamo allegato il "prospetto rateale riassuntivo" dove nella prima rata trova la quota dell'ordinario 2023+la quota di tutti gli arretrati degli anni precedenti e degli esercizi straordinari chiusi. Per quanto riguarda i lavori futuri, l'assemblea ha effettuato un computo per il rifacimento di un muro ma non è stato ancora quantificata l'entità della spesa dei lavori.

Per il regolamento condominiale: l'assemblea ha incaricato l'amministratore, dott geom \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ma ancora non ha approvato lo stesso in quanto sarà oggetto della prossima assemblea, pertanto non lo posso condividere. Cordiali saluti>>.

---

## 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 Biancospino 132, interno 4, piano T-1**  
Il villino pignorato, facente parte di fabbricato plurifamiliare consiste in un appartamento distribuito su due livelli, Piano Terra rialzato e Piano Primo e distinto con il numero interno quattro; è composto di sette vani catastali con giardino di pertinenza; si trova in Località Lido dei Pini del Comune di Anzio in Via del Biancospino n. 132. Fa parte di un complesso di n. 8 villini a schiera con annessi posti auto scoperti. L'esposizione dell'appartamento è N/E – S/W. Dal patio d'ingresso, tramite cinque gradini, si

arriva al portico ove è ubicata la porta d'ingresso del Piano Terra rialzato, da quest'ultima si accede al Salone e da questi alla Cucina e al Disimpegno da cui si passa alla Camera da Letto e al Bagno. Il Piano Primo, collegato con il Piano Terra tramite una scala interna, è composto di: Disimpegno, Letto 1, Bagno e Letto 2; da quest'ultimo si accede al Balcone. L'altezza degli ambienti, misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio al piano terra rialzato, è circa di m. 2,67 mentre al piano primo è di circa m. 2,70. Nel suo insieme l'immobile è confinante con strada di accesso condominiale, con villini interni 3 e 5 e con altra proprietà. La pavimentazione dell'ingresso nell'appartamento è realizzata in ceramica di media qualità che, pur con dimensioni e colori differenti, si ripete in tutti i vari ambienti. Il bagno e la cucina presentano anche rivestimenti in ceramica alle pareti. Il balcone presenta delle piastrelline in ceramica con battiscopa mentre i pavimenti del portico e del patio sono rivestiti di ceramica di media qualità. Tutti i vani sono provvisti di battiscopa. Il rivestimento delle pareti è realizzato con intonaco civile liscio e tinteggiato, eccezion fatta per il bagno e la cucina ove esiste un rivestimento in piastrelle di ceramica per un'altezza di ca. m 1,90; gli apparecchi sanitari e le rubinetterie che compongono il bagno sono di tipo normale. La copertura dell'edificio è a tetto con falde inclinate e manto di copertura in tegole. La struttura portante è di tipo MISTO. Le tamponature sono in laterizio. Il rivestimento esterno è in intonaco di colore crema (vds. documentazione fotografica). L'appartamento è dotato d'impianto idrico-fognario, elettrico e riscaldamento autonomo. Il giardino esterno annesso ha una superficie di mq. 77,59 ed è pavimentato con mattonelle di cemento e, in parte, con ghiaia; ad esso si accede tramite elegante scala esterna con ingresso dalla cucina al piano terra rialzato; contiene elementi decorativi: fioriera in muratura che circonda quasi tutta la perimetrazione, forno in muratura oltre a vasi in terracotta con arbusti ornamentali ed un adeguato impianto di illuminazione. La recinzione è realizzata in muro di blocchetti sormontato da tegole. Il complesso immobiliare si presenta in generale di gradevole aspetto; non necessita, all'attualità, di alcun intervento di manutenzione ordinaria. E' posto in una zona residenziale, denominata Località Lido dei Pini, distante dal lungomare circa 1,5 Km. e dal centro cittadino circa 12,5 Km. L'immobile appare in buone condizioni anche nello stato di manutenzione interno ed esterno; esso è rifinito ad intonaco tinteggiato. Il tessuto urbanistico della zona si rifà alla tipologia edilizia tipica degli edifici destinati a residenza estiva stagionale; sono, infatti, pochi gli immobili della zona con utilizzo continuato residenziale. Le pareti perimetrali e le tramezzature interne sono in laterizio. I fabbricati eretti hanno quasi tutta una metodologia strutturale tipica del contesto architettonico della zona litoranea.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 119, Sub. 5, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 189.938,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 oltre alla comodità presentata dal posto auto confinante direttamente con la corte giardinata e provvisto di cancelletto di accesso. 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.

Si è dunque proceduto alla formazione di un lotto così costituito:

- Villino con annessa corte giardinata ubicato ad Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno 4, piano Terra e Primo (Coord. Geografiche: 41.675236, 12.493858) ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Anzio al foglio 43, particella 119, sub 5, cat. A/7, consistenza 7 vani, R.C. € 958,03.

Il criterio del più probabile valore di mercato risulta come il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, poiché viene fuori da un rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene. All'interno di tale criterio si è ritenuto opportuno avvalersi del procedimento di stima sintetico sulla

base del parametro della superficie commerciale.

Da indagini, svolte direttamente dallo scrivente, si sono ottenute alcune risultanze sufficientemente significative e relative a valori di mercato di immobili ubicati nella zona Suburbana/LIDO DEI PINI (VIA DEI GELSI) (Codice Zona E1), con caratteristiche analoghe all'immobile esecutato sia per età che per tipologia edilizia.

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti da un'attenta analisi e ricerca presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili, riviste specializzate), tenendo in considerazione il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché, facendo riferimento alle quotazioni immobiliari pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari.(vds. all).

Per l'attuazione di quanto sopra esposto sono scaturiti valori unitari che vanno da un minimo di € 1.000,00/mq. ad un massimo di € 1.450,00/mq. da calcolarsi sulla superficie commerciale.

Per superficie commerciale si intende la superficie lorda dell'unità immobiliare, ponderata in ragione delle sue pertinenze: ponderare assume il significato di "pesare", cioè attribuire ad ogni pertinenza il suo giusto peso di utilità. Di conseguenza la superficie commerciale indicata nella presente relazione è stata calcolata ricorrendo ai coefficienti di differenziazione (o di omogeneizzazione) della Norma UNI 10750 "Agenzie Immobiliari" e alla superficie rilevata (vds. la voce "CONSISTENZA").

Oltre alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto della presente perizia, sono stati presi in considerazione fattori come la posizione urbanistica in zona centrale e di conseguenza la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, ma anche lo stato di conservazione dell'immobile che, in sede di sopralluogo, si è rivelato buono con dotazione logistica di impianti la cui funzionalità non è stata, comunque, accertata per mancanza di energia elettrica.

Si è considerata, infine, la modalità di costruzione e la qualità delle finiture.

Per gli impianti, non è stata rinvenuta valida dichiarazione di conformità accertante la regolarità degli stessi.

Infine sono state considerate anche le modalità di costruzione e la qualità delle finiture.

Si ritiene opportuno precisare, inoltre, che in sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale; per tali difformità non è stata presentata, presso gli organi competenti, alcuna pratica di richiesta di sanatoria. Pertanto, per la messa in pristino dello stato dei luoghi è stata considerata una spesa complessiva di € 20.000,00: tale importo verrà sottratto al valore di stima.

Di conseguenza la superficie commerciale indicata nella presente relazione è stata calcolata sulla base della superficie scaturita dall'analisi delle visure e delle planimetrie catastali, oltre che dal rilievo planimetrico effettuato dallo scrivente CTU, ricorrendo ai coefficienti di differenziazione (o di omogeneizzazione) della Norma UNI 10750 "Agenzie Immobiliari".

Oneri in detrazione

Oneri condominiali insoluti= -€ 3.424,72

Valore finale dell'immobile € 189.938,00 -€ 3.424,72 - € 20.000,00 = € 166.513,28 (oltre oneri di legge se dovuti).

In base a tutte le considerazioni di cui sopra si è ritenuto congruo, per la valutazione del bene de quo, assumere un prezzo unitario identificato in € 1400,00/mq.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno F, piano T  
Posto Auto scoperto al Piano Terra distinto con la lettera "F" distinto con il Subalterno 15 e confinante con posto auto "E" spazio di manovra, Via Cavallo Morto, salvo altri.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 119, Sub. 15, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 5.628,00  
Il criterio del più probabile valore di mercato risulta come il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, poiché viene fuori da un rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene.

All'interno di tale criterio si è ritenuto opportuno avvalersi del procedimento di stima sintetico sulla base del parametro della superficie commerciale. Da indagini, svolte direttamente dallo scrivente, si sono ottenute alcune risultanze sufficientemente significative e relative a valori di mercato di immobili ubicati nella zona Suburbana/LIDO DEI PINI (VIA DEI GELSI) (Codice Zona E1), con caratteristiche analoghe all'immobile esecutato sia per età, che per tipologia edilizia.

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti da un'attenta analisi e ricerca presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili, riviste specializzate), tenendo in considerazione il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché, facendo riferimento alle quotazioni immobiliari pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari.(vds. all).

Per l'attuazione di quanto sopra esposto sono scaturiti valori unitari che vanno da un minimo di € 1.000,00/mq. ad un massimo di € 1.450,00/mq. da calcolarsi sulla superficie commerciale per gli appartamenti e ville/villette.

Per superficie commerciale si intende la superficie lorda dell'unità immobiliare, ponderata in ragione delle sue pertinenze: ponderare assume il significato di "pesare", cioè attribuire al bene il suo giusto peso di utilità. Di conseguenza la superficie commerciale indicata nella presente relazione è stata calcolata ricorrendo ai coefficienti di differenziazione (o di omogeneizzazione) della Norma UNI 10750 "Agenzie Immobiliari" e alla superficie rilevata (vds.la voce "CONSISTENZA").

Oltre alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto della presente perizia, sono stati presi in considerazione fattori come la posizione urbanistica in zona di tipo decentrata e di conseguenza la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, ma anche, se non soprattutto, la facilità o meno di trovare parcheggio in zona.

Si ritiene opportuno precisare, inoltre, che in sede di sopralluogo eseguito non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale. Di conseguenza la superficie commerciale indicata nella presente relazione è stata calcolata sulla base della superficie scaturita dall'analisi delle visure e delle planimetrie catastali, oltre che dal rilievo planimetrico effettuato dallo scrivente CTU, ricorrendo ai coefficienti di differenziazione (o di omogeneizzazione) della Norma UNI 10750 "Agenzie Immobiliari".

In base a tutte le considerazioni di cui sopra si è ritenuto congruo, opportuno e significativo assumere per la valutazione del bene de quo, un prezzo unitario identificato in € 1400,00/mq. di superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno 4, piano T-1	135,67 mq	1.400,00 €/mq	€ 189.938,00	100,00%	€ 189.938,00
Bene N° 2 - Posto auto Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno F, piano T	4,02 mq	1.400,00 €/mq	€ 5.628,00	100,00%	€ 5.628,00
				Valore di stima:	€ 195.566,00



Valore di stima: € 195.566,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	3424,72	€
Spese per ripristino stato legalizzato	20000,00	€

**Valore finale di stima: € 172.141,28**

Oneri in detrazione

Oneri condominiali insoluti= -€ 3.424,72

Spese per la messa in pristino dello stato dei luoghi € 20.000,00

Valore finale dell'immobile € 189.938,00 -€ 3.424,72 - € 20.000,00 = € 166.513,28 (oltre oneri di legge se dovuti).

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

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.

Arccia, li 01/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Agr. Di Rosa Giovanni

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL. 1 NOMINA E GIURAMENTO ESPERTO E FISSAZIONE UDIENZA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 2 ELENCO QUESITI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 3 ATTI DI PIGNORAMENTO
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL. 4 ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL. 4.1 ATTO DI RINUNCIA EREDITA'
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 5 RICHIESTA ACCESSO ATTI COMUNE ANZIO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 5.1 N. PROT. COMUNE ANZIO
- ✓ Altri allegati - ALL. 5.1.1 DATA ACCESSO ATTI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 5.2 RICHIESTA CONC. EDILIZIA PROT. 1966 DEL 07.02.1983
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL. 5.3 CONCESSIONE EDILIZIA N.11188 DEL 08.10.1983
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL. 5.4 ALL.TO A DOMANDA CONC. EDIL. PROT. 1966
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 5.5 INIZIO LAVORI E RICHIESTA VOLTURA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 5.6 PRESA ATTO RICHIESTA VOLTURA
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - ALL. 6 CARTEGGIO CONTENIMENTO CONSUMI ENERGETICI
- ✓ Concessione edilizia - ALL. 6.1 CONCESSIONE A COSTRUIRE 11893
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL. 6.1.2 CONCESSIONE A COSTRUIRE N. 11188
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - ALL. 6.1.3 CARTEGGIO PIAZZALE PAVIMENTATO
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - ALL. 6.1.4 CARTIGLIO CONCESSIONE 11693
- ✓ N° 6 Altri allegati - ALL. 6.1.5 DOCUMENTAZIONE GIA' IN ATTI
- ✓ Altri allegati - ALL. 7 RELAZIONE PRELIMINARE
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - ALL. 8 ELABORATO PLANIMETRICO TAV UNICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 9 OSSERVATORIO IMMOBILIARE OMI AG. ENTRATE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 10 VERBALI SOPRALLUOGHI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 11 CERTIFICAZIONE NOTARILE (ART. 567 2° COMMA C.P.C.)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - ALL. 12 CATASTO - VISURE ED ESTRATTO MAPPA
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALL. 13 RICHIESTA + DATI RICEVUTI DALL'AMMINISTRATORE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 14 AG. ENTRATE NOTA DI TRASCRIZIONE
- ✓ N° 2 Foto - ALL. 15 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA VILLETTA + POSTO AUTO
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - ALL. 16 PLANIMETRIE CAT.LI VILLINO+P.AUTO



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno 4, piano T-1  
Il villino pignorato, facente parte di fabbricato plurifamiliare consiste in un appartamento distribuito su due livelli, Piano Terra rialzato e Piano Primo e distinto con il numero interno quattro; è composto di sette vani catastali con giardino di pertinenza; si trova in Località Lido dei Pini del Comune di Anzio in Via del Biancospino n. 132. Fa parte di un complesso di n. 8 villini a schiera con annessi posti auto scoperti. L'esposizione dell'appartamento è N/E – S/W. Dal patio d'ingresso, tramite cinque gradini, si arriva al portico ove è ubicata la porta d'ingresso del Piano Terra rialzato, da quest'ultima si accede al Salone e da questi alla Cucina e al Disimpegno da cui si passa alla Camera da Letto e al Bagno. Il Piano Primo, collegato con il Piano Terra tramite una scala interna, è composto di: Disimpegno, Letto 1, Bagno e Letto 2; da quest'ultimo si accede al Balcone. L'altezza degli ambienti, misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio al piano terra rialzato, è circa di m. 2,67 mentre al piano primo è di circa m. 2,70. Nel suo insieme l'immobile è confinante con strada di accesso condominiale, con villini interni 3 e 5 e con altra proprietà. La pavimentazione dell'ingresso nell'appartamento è realizzata in ceramica di media qualità che, pur con dimensioni e colori differenti, si ripete in tutti i vari ambienti. Il bagno e la cucina presentano anche rivestimenti in ceramica alle pareti. Il balcone presenta delle piastrelline in ceramica con battiscopa mentre i pavimenti del portico e del patio sono rivestiti di ceramica di media qualità. Tutti i vani sono provvisti di battiscopa. Il rivestimento delle pareti è realizzato con intonaco civile liscio e tinteggiato, eccezion fatta per il bagno e la cucina ove esiste un rivestimento in piastrelle di ceramica per un'altezza di ca. m 1,90; gli apparecchi sanitari e le rubinetterie che compongono il bagno sono di tipo normale. La copertura dell'edificio è a tetto con falde inclinate e manto di copertura in tegole. La struttura portante è di tipo MISTO. Le tamponature sono in laterizio. Il rivestimento esterno è in intonaco di colore crema (vds. documentazione fotografica). L'appartamento è dotato d'impianto idrico-fognario, elettrico e riscaldamento autonomo. Il giardino esterno annesso ha una superficie di mq. 77,59 ed è pavimentato con mattonelle di cemento e, in parte, con ghiaia; ad esso si accede tramite elegante scala esterna con ingresso dalla cucina al piano terra rialzato; contiene elementi decorativi: fioriera in muratura che circonda quasi tutta la perimetrazione, forno in muratura oltre a vasi in terracotta con arbusti ornamentali ed un adeguato impianto di illuminazione. La recinzione è realizzata in muro di blocchetti sormontato da tegole. Il complesso immobiliare si presenta in generale di gradevole aspetto; non necessita, all'attualità, di alcun intervento di manutenzione ordinaria. E' posto in una zona residenziale, denominata Località Lido dei Pini, distante dal lungomare circa 1,5 Km. e dal centro cittadino circa 12,5 Km. L'immobile appare in buone condizioni anche nello stato di manutenzione interno ed esterno; esso è rifinito ad intonaco tinteggiato. Il tessuto urbanistico della zona si rifà alla tipologia edilizia tipica degli edifici destinati a residenza estiva stagionale; sono, infatti, pochi gli immobili della zona con utilizzo continuato residenziale. Le pareti perimetrali e le tramezzature interne sono in laterizio. I fabbricati eretti hanno quasi tutta una metodologia strutturale tipica del contesto architettonico della zona litoranea. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 119, Sub. 5, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di porzione di costruito realizzato su terreno facente parte di una lottizzazione e allo stato privo di potenziale edificatorio. Il villino contraddistinto all'interno 4 sub. 5 del complesso di abitazioni a schiera sorte nell'area tra Via del Biancospino, il fosso del Gallinaro e via del Cavallo Morto, è inserito nell'ex zona B5 del P.R.G. di Anzio, che è stata ricompresa in zona B1 nella nuova variante al P.R.G. Nella delibera di G. Regionale del 17 Dicembre 2004 n.1259 vengono, infatti, strutturate due zone ( B1 e B2) nelle quali vengono ricomprese le vecchie sottozone B1, B2, B3, B4a, B4b, B5, B6, B7 come zone " Edificate Sature". Il P.R.G. di riferimento, all'epoca del rilascio delle

concessioni relative allo stabile in oggetto (1983), è del 1974. La zona B1 (in cui si è detto, si ricompone la zona B5 dell'epoca), "zona satura" è stata costruita prevalentemente nel secondo dopoguerra con interventi temporalmente differiti e con difformità volumetriche a volte anche notevoli. Essa comprende gli interventi in essere, non realizzati del tutto o parzialmente realizzati, o realizzate con misure difformi alle prescrizioni definite dal P.R.G. vigente al momento della costruzione. In queste aree valgono i parametri stabiliti negli atti amministrativi. E' prevista la ristrutturazione, la demolizione e la ricostruzione, totale o parziale. In ogni caso, al fine di migliorare l'assetto qualitativo del luogo nonché la vivibilità delle abitazioni, è consentito un aumento di superficie pari al 15%. Questa percentuale aumenta fino al 20% per cento nel caso in cui mediante l'unione di due o più fabbricati si determini una migliore e qualitativamente superiore, organizzazione degli spazi liberi, di parcheggio e di verde. Le modalità esecutive di riferimento nella ex zona B5 erano all'epoca: -Lotto minimo mq.1.200 -Rapporto di copertura 1/6 -Indice di edificabilità: 0,75 mc/mq -N. Piani: 2 -H. Max: ml 7,50 -Distacchi dalle strade: ml 8,00 -Distacchi dai confini: ml 5,00

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno F, piano T  
Posto Auto scoperto al Piano Terra distinto con la lettera "F" distinto con il Subalterno 15 e confinante con posto auto "E" spazio di manovra, Via Cavallo Morto, salvo altri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 119, Sub. 15, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Trattasi di porzione realizzato su terreno facente parte di una lottizzazione e allo stato privo di potenziale edificatorio.

**Prezzo base d'asta: € 172.141,28**

## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 608/2012 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 172.141,28

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno 4, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 119, Sub. 5, Categoria A7	<b>Superficie</b>	135,67 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dell'unità immobiliare, nonché il grado delle finiture, risulta in buono stato e non si riscontra la necessità di lavori di manutenzione ordinaria. L'architettura del fabbricato, pur non costituendo motivo di particolare interesse architettonico, è rappresentativa della tipologia costruttiva (villette a schiera) della zona di che trattasi. Non presenta, inoltre, ad una valutazione esclusivamente visiva, vizi emergenti, lesioni o incrinature che possano denunciare, ad oggi, cedimenti degli elementi portanti.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il villino pignorato, facente parte di fabbricato plurifamiliare consiste in un appartamento distribuito su due livelli, Piano Terra rialzato e Piano Primo e distinto con il numero interno quattro; è composto di sette vani catastali con giardino di pertinenza; si trova in Località Lido dei Pini del Comune di Anzio in Via del Biancospino n. 132. Fa parte di un complesso di n. 8 villini a schiera con annessi posti auto scoperti. L'esposizione dell'appartamento è N/E – S/W. Dal patio d'ingresso, tramite cinque gradini, si arriva al portico ove è ubicata la porta d'ingresso del Piano Terra rialzato, da quest'ultima si accede al Salone e da questi alla Cucina e al Disimpegno da cui si passa alla Camera da Letto e al Bagno. Il Piano Primo, collegato con il Piano Terra tramite una scala interna, è composto di: Disimpegno, Letto 1, Bagno e Letto 2; da quest'ultimo si accede al Balcone. L'altezza degli ambienti, misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio al piano terra rialzato, è circa di m. 2,67 mentre al piano primo è di circa m. 2,70. Nel suo insieme l'immobile è confinante con strada di accesso condominiale, con villini interni 3 e 5 e con altra proprietà. La pavimentazione dell'ingresso nell'appartamento è realizzata in ceramica di media qualità che, pur con dimensioni e colori differenti, si ripete in tutti i vari ambienti. Il bagno e la cucina presentano anche rivestimenti in ceramica alle pareti. Il balcone presenta delle piastrelline in ceramica con battiscopa mentre i pavimenti del portico e del patio sono rivestiti di ceramica di media qualità. Tutti i vani sono provvisti di battiscopa. Il rivestimento delle pareti è realizzato con intonaco civile liscio e tinteggiato, eccezion fatta per il bagno e la cucina ove esiste un rivestimento in piastrelle di ceramica per un'altezza di ca. m 1,90; gli apparecchi sanitari e le rubinetterie che compongono il bagno sono di tipo normale. La copertura dell'edificio è a tetto con falde inclinate e manto di copertura in tegole. La struttura portante è di tipo MISTO. Le tamponature sono in laterizio. Il rivestimento esterno è in intonaco di colore crema (vds. documentazione fotografica). L'appartamento è dotato d'impianto idrico-fognario, elettrico e riscaldamento autonomo. Il giardino esterno annesso ha una superficie di mq. 77,59 ed è pavimentato con mattonelle di cemento e, in parte, con ghiaia; ad esso si accede tramite elegante scala esterna con ingresso dalla cucina al piano terra rialzato; contiene elementi decorativi: fioriera in muratura che circonda quasi tutta la perimetrazione, forno in muratura oltre a vasi in terracotta con arbusti ornamentali ed un adeguato impianto di illuminazione. La recinzione è realizzata in muro di blocchetti sormontato da tegole. Il complesso immobiliare si presenta in generale di gradevole aspetto; non necessita, all'attualità, di alcun intervento di manutenzione ordinaria. E' posto in una zona residenziale, denominata Località Lido dei Pini, distante dal lungomare circa 1,5 Km. e dal centro cittadino circa 12,5 Km. L'immobile appare in buone condizioni anche nello stato di manutenzione interno ed esterno; esso è rifinito ad intonaco tinteggiato. Il tessuto urbanistico della zona si rifà alla tipologia edilizia tipica degli edifici destinati a residenza estiva stagionale; sono, infatti, pochi gli immobili della zona con utilizzo continuato residenziale. Le pareti perimetrali e le tramezzature interne sono in laterizio. I fabbricati eretti hanno quasi tutta una metodologia strutturale tipica del contesto architettonico della zona litoranea.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal comproprietario esecutato, per la quota di ½, sig. **** Omissis **** e		

	dalla sua famiglia.
--	---------------------

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Anzio (RM) - Via del Biancospino 132, interno F, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 119, Sub. 15, Categoria C6	<b>Superficie</b>	4,02 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il posto auto scoperto risulta, al momento del sopralluogo, utilizzato e mantenuto in una normale conduzione dall' esecutato comproprietario. Lo stato di conservazione e di manutenzione del posto auto scoperto risulta buono.		
<b>Descrizione:</b>	Posto Auto scoperto al Piano Terra distinto con la lettera "F" distinto con il Subalterno 15 e confinante con posto auto "E" spazio di manovra, Via Cavallo Morto, salvo altri.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		