

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Negri Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 405/2023 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	7
Precisazioni .....	7
Patti .....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta .....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 405/2023 del R.G.E.....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 195.000,00</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	18

## INCARICO

---

All'udienza del 17/11/2023, il sottoscritto Geom. De Negri Claudio, con studio in Via Michelangelo 8/a - 00040 - Castel Gandolfo (RM), email claudiodenegri@libero.it, PEC claudio.de.negri@geopec.it, Tel. 3393348450, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Colle Capitolino 7/A, interno 1, piano T

## DESCRIZIONE

---

Villino posto al piano terra distinto con int. 1, composto da Soggiorno, cucina, camera, cameretta, due bagni Disimpegno, con annesse pertinenze costituite da locale garage e corte esclusiva, identificato con il sub 1 l'abitazione ed il sub 2 il locale garage.

L'immobile confina con villino int. 2 - via Colle Capitolino, salvo altri; Intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario 1/1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Con atto di pignoramento immobiliare del 13/10/2023 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2 in data 09/11/2023, Registro Generale 60824, Registro particolare 43320, repertorio 5918, emesso dal tribunale di Velletri, la [REDACTED] con sede in Conegliano (TV), via V. Alfieri n. 1, codice fiscale 05273160266 (parte procedente) richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario per 1/1. E precisamente la piena proprietà della porzione di villino a schiera posto al piano terra, dell'edificio sito in Anzio, via Colle Capitolino n. 7/A, in catasto al foglio 14, p.lla 1332, sub. 1 (l'abitazione e corte) e sub. 2 (garage).

L'esame della documentazione è stata eseguita dall'avv. Marta Negroni pervenuta in data 12/02/2024.

Il sottoscritto con lettera raccomandata a.r. comunicava alle parti che avrebbe eseguito l'accesso sui luoghi della procedura in data 02/02/2024 alle ore 10,00, sui luoghi di causa, alla data e ora stabilita erano presenti l'avv. Marta Negroni quale custode nominato, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mi accompagnava all'interno dell'abitazione, ed in collaborazione si procedeva facendo il rilievo dell'immobile ed accurata documentazione fotografica.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Colle Capitolino 7/A, interno 1, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

L'esame della documentazione è stata eseguita dall'avv. Marta Negroni.

### TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

---

l'abitazione confina con villino sub. 3 int. 2 - locale garage sub 2, dist. verso via Colle Capitolino, salvo altri;  
Il garage confina con garage sub. 4, abitazione sub 1, dist. verso via Colle Capitolino, salvo altri;

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,20 mq	87,24 mq	1	87,24 mq	3,00 m	Terra
Giardino	318,00 mq	336,50 mq	0,10	33,65 mq	0,00 m	
Box	18,00 mq	22,00 mq	0,60	13,20 mq	2,40 m	Terra
Portico	9,60 mq	9,60 mq	0,25	2,40 mq	3,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>136,49 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>136,49 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Porzione di villino bifamiliare da cielo a terra, posto su unico livello piano terra composto da soggiorno, cucina, 2 bagni, camera, cameretta, disimpegno, corte esclusiva e locale Box, parte con aggetto di ml 3,00 che forma portico, è inoltre presente una Tettoia in legno "Car Box" che ai fini del calcolo della superficie viene incorporato all'area di corte; Sul posto sono presenti delle opere realizzate in difformità dal progetto edilizio approvato dal comune di Anzio, consistenti:

- 1) Chiusura dell'ingresso già chiuso su tre lati e copertura, è stata realizzata parete creando uno spazio residenziale di mq 3,86 utili. Ai fini del calcolo della superficie commerciale detto spazio viene considerato come superficie di corte;
- 2) Realizzazione di veranda chiusa con copertura in legno a prosecuzione dell'aggetto esistente in cemento, per una superficie di mq. 8,91. Ai fini del calcolo della superficie commerciale detto spazio viene considerato come superficie di corte;
- 3) realizzazione di ripostiglio posto in aderenza al muro di confine di mq 4,77 ed un altezza di ml. 1,85. Ai fini del calcolo della superficie commerciale detto spazio viene considerato come superficie di corte;
- 4) Il locale garage attualmente utilizzato come residenziale, per il calcolo del valore viene considerato come NON residenziale;
- 5) Tettoia esterna con iter amministrativo non completato, pertanto da rimuovere, per il calcolo del valore viene considerato come superficie di corte;

Le destinazioni dei singoli ambienti sono state considerate come da progetto edilizio. Le modifiche effettuate dovranno essere ripristinate in conformità al progetto approvato, i cui costi verranno detratti dal valore finale, e pertanto saranno a cura e carico dell'aggiudicatario.

L'immobile è situato in zona residenziale, posto in zona decentrata rispetto al centro sociale, e burocratico del comune di Anzio. La zona è servita dalle principali opere di urbanizzazione e servizi, fornita di allacci ai principali servizi (acqua, luce, telefono, fognatura, metano ecc.).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>28/08/1977</b> al <b>04/01/1992</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 359
Dal <b>04/01/1992</b> al <b>20/12/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 359 Qualità Orto irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 1855
Dal <b>20/12/2006</b> al <b>26/11/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 359 Qualità Orto irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 1855
Dal <b>26/11/2007</b> al <b>01/04/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 1332, Sub. 2

		Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 Rendita € 117,13 Piano T
Dal <b>26/11/2007</b> al <b>01/04/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 1332, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 684,31 Piano T
Dal <b>01/04/2008</b> al <b>13/04/2016</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 1332, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 Rendita € 117,13 Piano t
Dal <b>01/04/2008</b> al <b>13/04/2016</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 1332, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 684,31 Piano T
Dal <b>13/04/2016</b> al <b>13/02/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 1332, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 684,31 Piano T
Dal <b>13/04/2016</b> al <b>13/02/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 1332, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 Rendita € 117,13 Piano T

#### Riepilogo Cronostoria catastale:

- 1) Dal Impianto meccanografico del 02/03/1985 La proprietà era intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Usufruttuaria parziale; e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nudo Proprietario.
- 2) Con riunione d'usufrutto in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in atti dal 1988 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diviene proprietario per 1/1.
- 3) Con denuncia di successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'immobile passa a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 2/6; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/6; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/6; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/6; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/6.
- 4) Con atto del 20/12/2006 il terreno viene venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/1.
- 5) Con atto del 01/04/2008 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vende al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il villino fg. 14 -p.lla 1332 - sub 1 e garage sub 2;
- 6) Con atto del 13/04/2016 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vende a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà del villino fog. 14 - p.lla 1332 - sub 1 e garage sub 2;

La particella 1332 E.U. di mq 1493 viene generata dal Tipo Mappale e frazionamento del 21/11/2007 RM 1267673 (sono stati soppressi i mappali 359 e 1331);

La particella 359 E.U. di mq 1855 costituita dalle particelle 359-233-234-235, che con mappale e frazionamento genera la p.lla 1332.

Con Denuncia Do.c.fa del 26/11/2007 protocollo RM1372446 vengono costituite le U.I. oggetto di E.I., fog. 14 - p.lla 1332 - sub 1 abitazione e sub 2 Garage;

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	1332	1		A7	4	5	88 mq	684,31 €	T	
	14	1332	2		C6	2	18		117,13 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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

L'abitazione e il locale garage sono stati costituiti con Do.c.f.a del 26/11/2007 n. RM1372446; le planimetrie catastali sono conformi a quanto riportato sull'atto di pignoramento e quanto autorizzato dal progetto rilasciato dal comune di Anzio, Permesso a Costruire n. 19432 del 20/11/2006 e successiva DIA prot. 53396 del 22/10/2007;

le planimetrie risultano difformi rispetto allo stato dei luoghi per difformità consistenti in:

- 1) Chiusura dell'ingresso già chiuso su tre lati e copertura, è stata realizzata parete creando uno spazio residenziale di mq 3,86 utili.
- 2) Realizzazione di veranda chiusa con copertura in legno a prosecuzione dell'aggetto esistente in cemento, per una superficie di mq. 8,91.
- 3) realizzazione di ripostiglio posto in aderenza al muro di confine di mq 4,77 ed un'altezza di ml. 1,85.
- 4) Il locale garage attualmente utilizzato come residenziale.

NON si ritiene di eseguire variazioni catastali in quanto il tutto dovrà essere ripristinato a cura e spese dell'aggiudicatario, i cui oneri verranno detratti dal valore dell'immobile.

## PRECISAZIONI

---

L'esame della documentazione è stata eseguita dall'avv. Marta Negroni.

L'esecutato risiede presso l'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare in Anzio Via Colle Capitolino n. 7/A. Le difformità riscontrate tra progetto approvato e lo stato attuale dovranno essere ripristinate in conformità a quanto autorizzato, i cui oneri vengono detratti dal valore dell'immobile e pertanto restano a carico dell'aggiudicatario.

## PATTI

---

Si precisa che il terreno su cui sorge il cespite fa parte di quelli convenzionati con il comune di Anzio giusta convenzione stipulata in data 17/10/2006 (rep. 2702, trascritta l'8/11/2006 al n. 43992 di formalità) le cui pattuizioni si intendono qui integralmente riportate.

## STATO CONSERVATIVO

---

Immobile di recente costruzione, realizzato con permesso a costruire n. 19432 del 20/11/2006 (volturato in data 25/01/2007) successiva DIA protocollo 2554/53396 del 26/10/2007. Agibilità del 07/01/2008. Complessivamente in buono stato di conservazione, con impianti realizzati con caratteristiche costruttive nel rispetto della normativa al momento di realizzazione. Il generatore di calore a combustione, non è stato fornito il libretto di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

Sono compresi tutti i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e/o passive, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato così come determinate e risultanti. E' presente un pozzo condominiale utilizzato per irrigazione evidenziato sull'elaborato planimetrico con il sub 9.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala l'esistenza di servitù sul bene pignorato; Da ricerche effettuate non sono presenti usi civici, livello e censo. Il terreno su cui sorge il cespite fa parte di quelli convenzionati con il comune di Anzio giusta convenzione stipulata in data 17/10/2006 (rep. 2702, trascritta l'8/11/2006 al n. 43992 di formalità) le cui pattuizioni si intendono qui integralmente riportate.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Edificio realizzato con permesso a costruire n. 19432 del 20/11/2006 (volturato in data 25/01/2007) successiva DIA protocollo 2554/53396 del 26/10/2007. Agibilità del 07/01/2008. con accesso indipendente, nel complessivamente in buono stato di conservazione.

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Fondazioni: a Travi rovesce in calcestruzzo armato;

Struttura portante eseguita con gabbia aperta in cemento armato, con elementi verticali (pilastri) ed elementi orizzontali (travi e solai);

Solai eseguiti con struttura mista in cemento armato e laterizio;

Aggetti eseguiti con soletta in C.A. alleggerita;

Copertura con tetto a Fale;

Pareti esterne: a cassa vuota con mattoni forati, intonacate e tinteggiate;

Pavimentazioni interne: con ceramica smaltata formato quadrato, bagni con mattonelle di ceramica smaltata;

Pareti interne: con mattoni forati con intonaco civile e tinteggiate;

Infissi esterni: in legno con vetro camera;

Infissi interni: porte in legno tamburato colere bianco;

Impianto elettrico sottotraccia, è presente certificato di rispondenza;



Impianto termico: Autonomo con caldaia a combustione alimentata a metano;  
 Corte Esclusiva, parte a giardino e parte pavimentata con porfido;  
 Dotazioni condominiali: è presente pozzo condominiale per irrigazione esterna subalterno 9;  
 Condizioni generali dell'unità immobiliare: L'immobile nel complesso si trova in buone condizioni di manutenzione conservative.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato) dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (coniuge) e dal figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (figlio).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/03/1977 al 10/03/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Romano Luigi	26/03/1977	38115	3147
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	14/04/1977	8202	7043
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/12/2006 al 10/03/2006	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			10/03/2006	37	52
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			22/04/2008	24716	13646
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/12/2006 al 01/04/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		RICCARDI D'ADAMO ENZO	20/12/2006	47960	16718
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 2	23/12/2006	86721	50835
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>01/04/2008</b> al <b>13/04/2016</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Riccardi D'Adamo Enzo	01/04/2008	48960	17535
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/04/2008	20358	11120
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>13/04/2016</b> al <b>13/02/2024</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		IMPARATO GIORGIO	13/04/2016	62872	28739
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	19/04/2016	18147	12369
		<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.

Dal 13/04/2016 ad oggi le porzioni immobiliari in oggetto risultano in proprietà a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* "esecutato" per acquisto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquistato dalla società Costruttrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 01/04/2008;

La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquistato il terreno (p.lle 233-234-235-359) dai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data 20/12/2006.

I sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, diventano proprietari a seguito di successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dec. il 04/01/1992.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diviene pieno proprietario con riunione d'usufrutto in morte della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Riunione d'usufrutto voltura del 24/11/1988.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietari dal 26/03/1977.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 13/04/2016  
Reg. gen. 18377 - Reg. part. 2933  
Quota: 1/1  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 170.000,00  
Spese: € 144.500,00  
Interessi: € 25.500,00  
Percentuale interessi: 2,50 %  
Rogante: Imperato Giorgio  
Data: 13/04/2016  
N° repertorio: 62873  
N° raccolta: 28740

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 13/10/2023  
Reg. gen. 60824 - Reg. part. 43320  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Oneri di cancellazione*

Il costo della cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni sopra riportate comprensivo delle spese tecniche è stimabile in euro 1.500,00

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Lotto di terreno rientrante in zona edificabile convenzionata Da P.R.G. parte in zona "B3" e parte in zona "B5" - il progetto presentato ed approvato dal comune di Anzio a saturato la cubatura disponibile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta agibile.

Edificio realizzato con Permesso a costruire rilasciato dal comune di Anzio prot. 19432 del 20-11-2006 (volturato in data 25-01-2007) successiva DIA prot. 53396 del 26/10/2007. Inizio Lavori del 20/03/2007 prot. 14548 - Dine Lavori del 27/11/2007- Agibilità del 07/01/2008.

Nulla Osta Regione Lazio Assessorato ai Trasporti e Lavori Pubblici Direzione Regionale Infrastrutture Area Decentrata di Roma Prot. 16842 posizione n. Z34/3007 del 02/02/2007 - inizio lavori strutture del 26/01/2007 - Fine lavori Strutture del 12/09/2007 - Collaudo Strutture del 14/09/2007.

Successivamente con DIA del 27/06/2008 prot. 30925 veniva richiesto l'apertura di un cancello carrabile e installazione di tettoia amovibile su l'area di corte. Nel fascicolo messo a disposizione dall'ufficio tecnico del comune di Anzio non è presente fine lavori e collaudo finale, per questo ai fini del calcolo della superficie viene considerato come corte.

Dal confronto tra il progetto edilizio rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Anzio e lo stato attuale, risultano le seguenti difformità consistenti in:

- 1) Chiusura dell'ingresso già chiuso su tre lati e copertura, è stata realizzata parete creando uno spazio residenziale di mq 3,86 utili.
- 2) Realizzazione di veranda chiusa con copertura in legno a prosecuzione dell'aggetto esistente in cemento, per una superficie di mq. 8,91.
- 3) realizzazione di ripostiglio posto in aderenza al muro di confine di mq 4,77 ed un'altezza di ml. 1,85.
- 4) Il locale garage attualmente utilizzato come residenziale.
- 5) Tettoia estera con iter amministrativo non completato, pertanto da rimuovere.

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

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

Nell'atto di compravendita è presente Attestato di prestazione energetica "APE" inviato alla Regione Lazio il 04/04/2016 - redatto il 29/03/2016. con EP gl,nren di 261,69 kWh/mqanno.

Nel Fascicolo messo a disposizione dal ufficio tecnico del comune di Anzio è presente:

- 1) dichiarazione di conformità impianto elettrico sottoscritto da Furina Antonio della Furina Restauri.
- 2) dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico sottoscritto da Fontana Franco.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Trattasi di porzione di villino a schiera indipendente.

Non è presente condominio, la sola parte comune consiste nella presenza di pozzo artesiano per irrigazione dei giardini privati, utilizzato in comune con gli altri villini.

## 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 Colle Capitolino 7/A, interno 1, piano T  
Villino posto al piano terra distinto con int. 1, composto da Soggiorno, cucina, camera, cameretta, due bagni Disimpegno, con annesse pertinenze costituite da locale garage e corte esclusiva, identificato con il sub 1 l'abitazione ed il sub 2 il locale garage. L'immobile confina con villino int. 2 - via Colle Capitolino, salvo altri; Intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario 1/1.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1332, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 14, Part. 1332, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 204.735,00  
Per la valutazione dell'immobile si è quindi adottato il metodo di stima sintetico - comparativo, esso consiste nel trovare il valore venale in comune commercio della singola unità immobiliare, applicando al parametro di base di valutazione un valore corrispondente a prezzi noti nella zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'unità in esame. Il parametro base di valutazione adottato è il mq commerciale. Non si ritiene di effettuare la stima anche con altri metodi, in quanto non correttamente applicabili nel caso specifico.  
Immobile complessivamente in buono stato conservativo, posto nella zona di Colle Cocchio via Colle Capitolino n. 7/A, in zona decentrata rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Anzio, con immobili prevalentemente ad uso residenziale e turistico. La zona è provvista dei principali servizi acqua, luce, telefono, fognatura ecc. ).  
L'edificio è stato realizzato con regolare permesso a costruire è stata rilasciata abitabilità, complessivamente in buono stato di conservazione.  
Per la determinazione del più probabile valore di mercato l'indagine è stata eseguita sul posto, tramite

agenzie immobiliari locali, con l'ausilio dei siti internet di immobiliare.it, casa.it, Idealista ecc. sul sito dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio - OMI, 1° semestre 2023. Ricavando un valore unitario medio di Euro 1.500,00/mq.

Detto valore è stato ricavato per comparazione di immobili simili compravenduti in zona, dello stato di conservazione nel suo complesso, della vetusta, nonché della consistenza ed ubicazione, oltre che per la classe energetica A.P.E..

Al valore ottenuto vengono detratti i costi per il ripristino delle difformità edilizie realizzate, evidenziate in perizia, che vengono quantificati in via forfettaria ad euro 10.000,00, e che saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

Pertanto la valutazione complessiva è pari ad Euro 204.735,00 (duecentoquattromilasettecentotrentacinque /00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Anzio (RM) - Via Colle Capitolino 7/A, interno 1, piano T	136,49 mq	1.500,00 €/mq	€ 204.735,00	100,00%	€ 204.735,00
				Valore di stima:	€ 204.735,00

Valore di stima: € 204.735,00

### Deprezzamenti

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

**Valore finale di stima: € 195.000,00**

valore di stima arrotondato di euro 195.000,00 dicosì euro centonovantacinquemila/00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castel Gandolfo, li 17/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. De Negri Claudio

## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Incarico
- ✓ N° 2 Altri allegati - Relazione Preliminare
- ✓ N° 3 Foto - Fotografie
- ✓ N° 4 Ortofoto - Ortofoto
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Estratto di Mappa
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visura Storica Catastale
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - Stralcio di Progetto
- ✓ N° 10 Altri allegati - Documentazione Urbanistica
- ✓ N° 11 Altri allegati - DIA apertura Cancelli e Car Box
- ✓ N° 12 Altri allegati - Certificato impianto termoidraulico
- ✓ N° 13 Altri allegati - Certificato impianto elettrico
- ✓ N° 14 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 15 Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ N° 16 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo
- ✓ N° 17 Altri allegati - Raccomandata invio alla parte

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Colle Capitolino 7/A, interno 1, piano T  
Villino posto al piano terra distinto con int. 1, composto da Soggiorno, cucina, camera, cameretta, due bagni Disimpegno, con annesse pertinenze costituite da locale garage e corte esclusiva, identificato con il sub 1 l'abitazione ed il sub 2 il locale garage. L'immobile confina con villino int. 2 - via Colle Capitolino, salvo altri; Intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario 1/1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1332, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 14, Part. 1332, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Lotto di terreno rientrante in zona edificabile convenzionata Da P.R.G. parte in zona "B3" e parte in zona "B5" - il progetto presentato ed approvato dal comune di Anzio a saturato la cubatura disponibile.

**Prezzo base d'asta: € 195.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 405/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 195.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Anzio (RM) - Via Colle Capitolino 7/A, interno 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1332, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 14, Part. 1332, Sub. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	136,49 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Immobile di recente costruzione, realizzato con permesso a costruire n. 19432 del 20/11/2006 (volturato in data 25/01/2007) successiva DIA protocollo 2554/53396 del 26/10/2007. Agibilità del 07/01/2008. Complessivamente in buono stato di conservazione, con impianti realizzati con caratteristiche costruttive nel rispetto della normativa al momento di realizzazione. Il generatore di calore a combustione, non è stato fornito il libretto di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Villino posto al piano terra distinto con int. 1, composto da Soggiorno, cucina, camera, cameretta, due bagni Disimpegno, con annesse pertinenze costituite da locale garage e corte esclusiva, identificato con il sub 1 l'abitazione ed il sub 2 il locale garage. L'immobile confina con villino int. 2 - via Colle Capitolino, salvo altri; Intestati a **** Omissis **** proprietario 1/1.		
<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 sig. **** Omissis **** (esecutato) dalla sig.ra **** Omissis **** (coniuge) e dal figlio **** Omissis **** (figlio).		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 13/04/2016  
Reg. gen. 18377 - Reg. part. 2933  
Quota: 1/1  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 170.000,00  
Spese: € 144.500,00  
Interessi: € 25.500,00  
Percentuale interessi: 2,50 %  
Rogante: Imperato Giorgio  
Data: 13/04/2016  
N° repertorio: 62873  
N° raccolta: 28740

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 13/10/2023  
Reg. gen. 60824 - Reg. part. 43320  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura