

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Scerrato Arnaldo, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2019 del R.G.E. promossa da

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

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* contro

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

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

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

\*\*\*\* *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 .....	6
Precisazioni .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti .....	12
Riepilogo bando d'asta .....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 37/2019 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 192.962,00</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	17

## INCARICO

---

In data 30/04/2019, il sottoscritto Geom. Scerrato Arnaldo, con studio in Via Lucania, 11 - 00048 - Nettuno (RM), email [arnaldo.scerrato@tiscali.it](mailto:arnaldo.scerrato@tiscali.it), PEC [arnaldo.scerrato@geopec.it](mailto:arnaldo.scerrato@geopec.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/05/2019 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 Ugo Foscolo n. 27, edificio B, interno 2, piano T1

## DESCRIZIONE

---

Villino sito in Anzio (RM) Via Ugo Foscolo n. 27, distinto in catasto urbano al foglio 37 particella 435 subalterno 6-11 graffati categoria A/7 classe 3<sup>^</sup> vani 11 superficie catastale 105 mq rendita 639,12; Immobile composto da Soggiorno con angolo cottura di 29.50 mq; piccolo disimpegno di 0,80 mq; un bagno di 3,80 mq una scala interna di accesso al piano primo di 3,55 mq, ed una veranda lato sud di 15,40 mq, ed una veranda lato ovest di 9,30 mq al piano terra; Un Disimpegno di 5,25 mq, una camera di 13,45 mq una camera di 9.85 mq, un pluriuso adibito a camera di 8.40 mq un bagno di 5.40, e tre balconi rispettivamente di 11,60 mq, 5,45 mq e 4,45 mq di al piano primo, per una superficie utile interna totale di 80,00 mq, un giardino di 203 mq.

Unità immobiliare facente parte di facente parte di un piccolo complesso immobiliare composto da due corpi di fabbrica con n 5 unità abitative complessive. Il corpo di fabbrica in cui è ubicato l'immobile in oggetto, risulta essere un fabbricato bifamiliare realizzato negli nel 2004 composto da n. 2 abitazioni con pertinenze, distribuito su di due piani fuori terra. L'accesso a l'unità immobiliare avviene attraverso il viale comune sub 1 con ingresso da Via Ugo Foscolo.

Il piccolo complesso sorge in un'area urbanizzata in cui sono presenti manufatti realizzati attraverso una lunga stratificazione temporale a partire dagli anni sessanta, fino a manufatti realizzati grazie al nuovo piano regolatore in epoca più recente.

La località in cui è ubicato l'immobile si trova a circa 10 km dal centro del Comune di Anzio, in una frazione denominata Lavinio prevalentemente a scopo turistico-residenziale, a circa 50 km da Roma, con la quale è collegata attraverso la Via Nettunense, e la Strada statale 148 Pontina e attraverso una linea ferroviaria. Sono inoltre presenti delle linee autobus che consentono il raggiungimento della Capitale. La zona risulta abitata in modo particolare nei mesi estivi, nel resto dell'anno la densità abitativa è molto ridotta. Sono presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria,

Non sono presenti nelle vicinanze attività di natura commerciale e infrastrutture scolastiche. L'immobile risulta essere di proprietà dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per una quota pari ad 1/1 dell'intero. L'immobile è fornito di autonomo accesso alla pubblica via.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Dal rilievo effettuato sono emerse delle difformità rispetto a l'ultima autorizzazione comunale relativa l'immobile in oggetto: permesso a costruire n. 18120 del 09/11/2004

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Ugo Foscolo n. 27, edificio B, interno 2, piano T1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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, secondo quanto dichiarato Il Notaio Gianmarco Golia sulla relazione preliminare da lui redatta.

#### TITOLARITÀ

---

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Immobile pervenuto con: Atto notarile Repertorio n.380069/5412 del 22/04/2008 rogante Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritto all'ufficio del territorio di Roma 2 in data 29/04/2008 al n. 14403, annotato di inefficacia in data 08/03/2016 al n. 1789 di formalità, con sentenza n. 25330/2015 emessa dal Tribunale di Roma in data 15/12/2015 nei confronti della banca popolare di Roma S.p.a. L'immobile risulta di proprietà del esecutata per la quota pari ad 1/1.

#### CONFINI

---

Confini: Nord particella n. 31 del foglio 37; Ovest con la particella 19 del foglio 37; Sud su lotto edificato con abitazione distinta si sub 4-9 della particella 435 del foglio 37; Est su lotto edificato con abitazione distinta si sub 5-10 della particella 435 del foglio 37 e Viale di accesso da Via Ugo Foscolo distinto con il Sub 1 della particella 435 (bene comune non censibile)

#### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	80,00 mq	102,00 mq	1,00	102,00 mq	2,70 m	Terra-Primo
Veranda	15,40 mq	15,40 mq	0,40	6,16 mq	2,70 m	Terra

Veranda	9,30 mq	9,30 mq	0,40	3,72 mq	2,70 m	Terra
Balcone scoperto	11,60 mq	11,60 mq	0,25	2,90 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	5,45 mq	5,45 mq	0,25	1,36 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	4,25 mq	4,25 mq	0,25	1,06 mq	0,00 m	Primo
Posto auto coperto	15,00 mq	15,00 mq	0,40	6,00 mq	2,70 m	Terra
Giardino	193,80 mq	203,00 mq	0,18	36,54 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>159,74 mq</b>	%	
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>159,74 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel calcolo della consistenza sono state tenute in considerazioni le sole superfici assentite e/o sanabili

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>24/06/2004</b> al <b>20/07/2004</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 435, Sub. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 105 mq Rendita € 639,12 Piano T-1 Graffato 11
Dal <b>21/07/2004</b> al <b>22/04/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 435, Sub. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 105 mq Rendita € 639,12 Piano T-1 Graffato 11
Dal <b>22/04/2008</b> al <b>26/08/2019</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 435, Sub. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 105 mq Rendita € 639,12 Piano T-1 Graffato 11

I titolari catastali [REDACTED] prop. 1/1  
corrispondono a quelli reali



## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	435	6		A7	3	5,5	105 mq	639,12 €	T-1	11

### **Corrispondenza catastale**

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

Si sono riscontrate delle difformità come la trasformazione del posto auto esterno in locale cucina chiuso annesso a l'appartamento tramite l'apertura di una porta e la realizzazione di murature chi chiusura. e presente inoltre una tettoia in legno posta sul lato nord dell'immobile non riportata nella planimetria catastale.

Non si prevedono variazioni catastali in quanto le su indicate difformità non risultano urbanisticamente sanabili e quindi le stesse dovranno necessariamente essere rimosse per il ripristino dello stato dei luoghi con relativa corrispondenza catastale

## PRECISAZIONI

---

Sono congrui al momento del pignoramento i dati tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

l'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## STATO CONSERVATIVO

---

Finiture normali in buono stato conservativo. Le pareti sono intonacate e finemente tinteggiate, l'impianto elettrico è funzionante e di buna fattura, immobile è fornito di impianto a gas e di

riscaldamento con radiatori in alluminio; le finestre sono legno con doppio vetro e persiane in ferro le porte in legno tamburato. La pavimentazione interna in gres porcellanato, bagni pavimenti in ceramica e piastrellati con greche e decori, sanitari di ultima generazione, con scarichi a parete. pavimentazione dei balconi e delle verande in Gres porcellanato.

L'immobile esternamente risulta intonacato e tinteggiato di colore salmone con finiture e rivestimenti delle colonne in mattoncini. Giardino di modeste dimensioni in parte mattonato in parte con prato inglese ben curato con piccoli alberi da frutto, con illuminazione esterna con piccoli lampioncini.

## PARTI COMUNI

---

Vialetto d'accesso da via Ugo Foscolo distinto in catasto al foglio 37 particella 435 subalterno 1 (bene comune non censibile particella della 435)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Finiture: Buone

Fondazioni: cemento

Esposizione: Nord-ovest-Sud

Altezza utile interna: 2,70 metri

Strutture Verticali: in cemento armato in buono stato conservativo

Solai: in laterocemento

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole

Pareti interne ed esterne: pareti interne ed esterne in laterizi forati intonacati e tinteggiati

Pavimentazioni: interne in gres porcellanato, esterne in Gres Porcellanato Infissi interni ed esterni: Legno con doppio vetro con persiane in ferro.

Scale interna: scala interna in cemento armato rivestito in marmo. Impianti: presenti

impianto elettrico 220v sotto traccia a norma 46/90; impianto idrico: presente

allacciato a l'acquedotto comunale allaccio del gas: presente; impianto di

riscaldamento: con termosifoni radiatori in alluminio alimentati dalla caldaia Terreno

esclusivo: Giardino della superficie di 203 mq. al piano terra.

Posto Auto: posto auto coperto.

Parti Comuni: viale di ingresso distinto al sub 1 della particella 435 del foglio 37 Cantina: non presente

Dotazioni condominiali: non presenti

L'immobile risulta in possesso del certificato di collaudo delle strutture

## STATO DI OCCUPAZIONE

al momento del sopralluogo il ctu riscontrava che l'immobile risultava occupato dalla Sig \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sorella dell'esecutata, la quale dichiarava di essere ospite per le vacanze estive e che l'immobile è nella piena disponibilità dell'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

NON risultano contratti di locazione in essere alla data del 03.09.2019 sull'immobile in oggetto come da ispezione presso l'agenzia delle entrate

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1954 al 29/09/2003	**** Omissis ****	<b>Atto di Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		U. Marocchi	08/04/1954	3047	13885
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del territorio di Roma	21/04/1954	12110	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/09/2003 al 20/07/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Vittorio Terzi	30/09/2003	15942	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Territorio Roma 2	10/10/2003	30397	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/07/2004 al 21/04/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		Arduino Spicacci Minervini	21/07/2004	31083	8051
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del territorio Roma 2	23/07/2004	25560	
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/04/2008 al 26/08/2019	**** Omissis ****	<b>Atto di Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Luigi Siri	22/04/2008	380069	5412
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Territorio roma 2	29/04/2008	14403	
<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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio del Territorio di Roma 2 aggiornate al 20/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 18/03/2008  
Reg. gen. 16829 - Reg. part. 3508  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Pinardi Marco  
Data: 18/03/2008  
N° repertorio: 15829  
N° raccolta: 4693

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 23/05/2018  
Reg. gen. 24268 - Reg. part. 4087  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 102.212,30  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 21/07/2008  
N° repertorio: 13465

### **Trascrizioni**

- **Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Roma il 31/07/2009  
Reg. gen. 49631 - Reg. part. 26140  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità  
a carico della procedura

- **Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Roma il 28/05/2010  
Reg. gen. 33690 - Reg. part. 19456  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità  
a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento** Trascritto a Roma il 21/01/2019

Reg. gen. 2664 - Reg. part. 2017  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellazione delle annotazioni pregiudizievoli, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 300,00.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Immobile realizzato con Permesso a costruire n 18120 del 04/11/2003 avente certificato di agibilità rilasciato dal comune di Anzio in data 09/11/2004. L'immobile ricade in Zona B/3 di completamento del vigente P.U.C.G. del Comune di Anzio

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Immobile realizzato con Permesso a Costruire n. 18120 Rilasciato dal comune di Anzio in data 04/11/2003

### ***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.

NON esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, permesso a costruire n 18120 del 04/11/2004.

Il ctu fa notare che nonostante la sagoma del fabbricato appaia ad una prima analisi conforme a quanto riportato nell'elaborato grafico di progetto allegato al permesso a costruire e depositato in comune, dal sopralluogo effettuato e dalle misurazioni acquisite sul posto, nonché dal loro confronto con la planimetria di progetto approvata, sono emerse delle discordanze nella superficie lorda sia per quanto riguarda il piano terra che il piano primo. La differenza viene quantificata rispettivamente in 2.55 mq al piano terra e in 3,80 mq al piano primo, per un totale di circa 6,35 mq.

Il ctu ritiene opportuno evidenziare che nonostante l'immobile sia in possesso di regolare permesso a costruire n. 18120 del 09/11/2004 e del relativo certificato di agibilità rilasciato dal comune di Anzio in data 09/11/2003, l'aumento di superficie riscontrato, anche se non riconducibile ad ampliamenti successivi alla realizzazione ma direttamente effettuato al momento della costruzione del manufatto, è da ritenersi in ogni caso difforme rispetto al progetto approvato.

Per la regolarizzazione dello stesso, accertato che la demolizione della superficie in ampliamento non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, si applica quanto disposto dall' Art 34 del D.P.R. 380/2001 con l'applicazione di una sanzione pari al doppio del costo di produzione, quantificata dallo scrivente in circa € 800,00. Verrà quindi decurtata la somma pari a € 12.000,00 di cui € 10.000,00 circa per la sanzione amministrativa e € 2.000,00 per le relative spese tecniche. Somme che verranno decurtate dal valore dell'immobile.

Sono presenti inoltre ulteriori opere abusive persistenti al piano terra, ed esattamente, un incremento di superficie abitativa dovuta alla chiusura del preesistente posto auto coperto mediante la costruzione di due pareti in muratura, per la realizzazione di una cucina e la realizzazione di una veranda con struttura in legno in adiacenza al fabbricato sul lato nord, di superficie pari a 25,00 mq. Accertato che le opere su indicate risultano eseguite in assenza di regolare autorizzazione, e che dovranno necessariamente essere rimosse, il ctu ha quantificato i costi in € 2.700,00 come da computo metrico allegato con la specifica dei costi di rimozione e ripristino dello stato dei luoghi secondo il progetto approvato, costi che verranno anch'essi decurtati dal valore dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non risulta inserito in un conteso condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lotto Unico.

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 Ugo Foscolo n. 27, edificio B, interno 2, piano T-1

Villino sito in Anzio (RM) Via Ugo Foscolo n. 27, distinto in catasto urbano al foglio 37 particella 435 subalterno 6-11 graffati categoria A/7 classe 3<sup>a</sup> vani 11 superficie catastale 105 mq rendita 639,12; Immobile composto da Soggiorno con angolo cottura di 29.50 mq; piccolo disimpegno di 0,80 mq; un bagno di 3,80 mq una scala interna di accesso al piano primo di 3,55 mq, ed una veranda lato sud di 15,40 mq, ed una veranda lato ovest di 9,30 mq al piano terra; Un Disimpegno di 5,25 mq, una camera di 13,45 mq una camera di 9.85 mq, un pluriuso adibito a camera di 8.40 mq un bagno di 5.40, e tre balconi rispettivamente di 11,60 mq, 5,45 mq e 4,45 mq di al piano primo, per una superficie utile interna totale di 80,00 mq, un giardino di 203 mq. Unità immobiliare facente parte di un piccolo complesso immobiliare composto da due corpi di fabbrica con n 5 unità abitative complessive. Il corpo di fabbrica in cui è ubicato l'immobile in oggetto, risulta essere un fabbricato bifamiliare realizzato negli nel 2004 composto da n. 2 abitazioni con pertinenze, distribuito su di due piani fuori terra. L'accesso a l'unità immobiliare avviene attraverso il viale comune sub 1 con ingresso da Via Ugo Foscolo. Il piccolo complesso sorge in un'area urbanizzata in cui sono presenti manufatti realizzati attraverso una lunga stratificazione temporale a partire dagli anni sessanta, fino a manufatti realizzati grazie al nuovo piano regolatore in epoca più recente. La località in cui è ubicato l'immobile si trova a circa 10 km dal centro del Comune di Anzio, in una frazione denominata Lavinio prevalentemente a scopo turistico-residenziale, a circa 50 km da Roma, con la quale è collegata attraverso la Via Nettunense, e la Strada statale 148 Pontina e attraverso una linea ferroviaria. Sono inoltre presenti delle linee autobus che consentono il raggiungimento della Capitale. La zona risulta abitata in modo particolare nei mesi estivi, nel resto dell'anno la densità abitativa è molto ridotta. Sono presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, Non sono presenti nelle vicinanze attività di natura commerciale e infrastrutture scolastiche. L'immobile risulta essere di proprietà dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per una quota pari ad 1/1 dell'intero. L'immobile è fornito di autonomo accesso alla pubblica via.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 435, Sub. 6, Categoria A7, Graffato 11 Valore di stima del bene: € 192.962,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, si è preso in considerazione sia quanto emerso con il criterio di stima sintetico comparativo, attraverso un'attenta analisi di mercato effettuata in zona, e presso le agenzie immobiliari del posto di beni con caratteristiche simili, situati nella medesima zona e di cui si conoscono recenti e ancora validi prezzi di mercato, che ha indicato valori oscillanti da 1.000,00 €/mq a 1.500,00 €/mq, quindi ricavando un valore medio di mercato pari a 1.250,00 €/mq, si è altresì tenuto conto delle quotazioni indicate dall'OMI secondo semestre 2018 per la zona Periferica Suburbana/ESPANSIONE (VIA AMILCARE CIPRIANI) per le abitazioni di tipo ville e villini in stato conservativo normale, che hanno valori al mq che oscillano da € 1.100,00 mq ad € 1.550,00. Mq per un valore medio pari a 1.300,00 €/mq.

Considerate le finiture e lo stato di conservazione e manutenzione nel quale si trova l'immobile in oggetto, il CTU ritiene che per la suddetta unità sopra descritta si debba prendere in considerazione il valore medio ricavato dalle due valutazioni quella con il sistema sintetico comparativo e secondo quanto riportato nelle quotazioni indicate dall'OMI. Dalla media tra i due valori ricavati, otteniamo un valore pari a 1.300,00 €/mq.

Calcolo valore: superficie convenzionale 159,74 mq x € 1.300,00 €/mq = € 207662,00 Dal valore complessivo determinato vanno decurtati i costi e gli oneri di regolarizzazione urbanistica o per la bonifica a carico dell'acquirente stimati dal ctu in € 14.700,00 Valore immobile € 192.962,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Anzio (RM) - Via Ugo Foscolo n. 27, edificio B, interno 2, piano T1	159,74 mq	1.300,00 €/mq	€ 207.662,00	100,00%	€ 192.962,00
				Valore di stima:	€ 192.962,00

Valore di stima: € 192.962,00

**Valore finale di stima: € 192.962,00**

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.

Nettuno, li 04/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Scerrato Arnaldo

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Ugo Foscolo n. 27, edificio B, interno 2, piano T-1

Villino sito in Anzio (RM) Via Ugo Foscolo n. 27, distinto in catasto urbano al foglio 37 particella 435 subalterno 6-11 graffati categoria A/7 classe 3<sup>a</sup> vani 11 superficie catastale 105 mq rendita 639,12; Immobile composto da Soggiorno con angolo cottura di 29.50 mq; piccolo disimpegno di 0,80 mq; un bagno di 3,80 mq una scala interna di accesso al piano primo di 3,55 mq, ed una veranda lato sud di 15,40 mq, ed una veranda lato ovest di 9,30 mq al piano terra; Un Disimpegno di 5,25 mq, una camera di 13,45 mq una camera di 9.85 mq, un pluriuso adibito a camera di 8.40 mq un bagno di 5.40, e tre balconi rispettivamente di 11,60 mq, 5,45 mq e 4,45 mq di al piano primo, per una superficie utile interna totale di 80,00 mq, un giardino di 203 mq. Unità immobiliare facente parte di facente parte di un piccolo complesso immobiliare composto da due corpi di fabbrica con n 5 unità abitative complessive. Il corpo di fabbrica in cui è ubicato l'immobile in oggetto, risulta essere un fabbricato bifamiliare realizzato negli nel 2004 composto da n. 2 abitazioni con pertinenze, distribuito su di due piani fuori terra. L'accesso a l'unità immobiliare avviene attraverso il viale comune sub 1 con ingresso da Via Ugo Foscolo. Il piccolo complesso sorge in un'area urbanizzata in cui sono presenti manufatti realizzati attraverso una lunga stratificazione temporale a partire dagli anni sessanta, fino a manufatti realizzati grazie al nuovo piano regolatore in epoca più recente. La località in cui è ubicato l'immobile si trova a circa 10 km dal centro del Comune di Anzio, in una frazione denominata Lavinio prevalentemente a scopo turistico-residenziale, a circa 50 km da Roma, con la quale è collegata attraverso la Via Nettunense, e la Strada statale 148 Pontina e attraverso una linea ferroviaria. Sono inoltre presenti delle linee autobus che consentono il raggiungimento della Capitale. La zona risulta abitata in modo particolare nei mesi estivi, nel resto dell'anno la densità abitativa è molto ridotta. Sono presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, Non sono presenti nelle vicinanze attività di natura commerciale e infrastrutture scolastiche. L'immobile risulta essere di proprietà dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per una quota pari ad 1/1 dell'intero. L'immobile è fornito di autonomo accesso alla pubblica via.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 435, Sub. 6, Categoria A7, Graffato 11 Destinazione urbanistica: Immobile realizzato con Permesso a costruire n 18120 del 04/11/2003 avente certificato di agibilità rilasciato dal comune di Anzio in data 09/11/2004. L'immobile ricade in Zona B/3 di completamento del vigente P.U.C.G. del Comune di Anzio

**Prezzo base d'asta: € 192.962,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 37/2019 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 192.962,00**

---

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Anzio (RM) - Via Ugo Foscolo n. 27, edificio B, interno 2, piano T-1

<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 435, Sub. 6, Categoria A7, Graffato 11	<b>Superficie</b>	159,74 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Finiture normali in buono stato conservativo. Le pareti sono intonacate e finemente tinteggiate, l'impianto elettrico è funzionante e di buona fattura, immobile è fornito di impianto a gas e di riscaldamento con radiatori in alluminio; le finestre sono legno con doppio vetro e persiane in ferro le porte in legno tamburato. La pavimentazione interna in gres porcellanato, bagni pavimenti in ceramica e piastrellati con greche e decori, sanitari di ultima generazione, con scarichi a parete. pavimentazione dei balconi e delle verande in Gres porcellanato. L'immobile esternamente risulta intonacato e tinteggiato di colore salmone con finiture e rivestimenti delle colonne in mattoncini. Giardino di modeste dimensioni in parte mattonato in parte con prato inglese ben curato con piccoli alberi da frutto, con illuminazione esterna con piccoli lampioncini.		
<b>Descrizione:</b>	Villino sito in Anzio (RM) Via Ugo Foscolo n. 27, distinto in catasto urbano al foglio 37 particella 435 subalterno 6-11 graffati categoria A/7 classe 3^ vani 11 superficie catastale 105 mq rendita 639,12; Immobile composto da Soggiorno con angolo cottura di 29.50 mq; piccolo disimpegno di 0,80 mq; un bagno di 3,80 mq una scala interna di accesso al piano primo di 3,55 mq, ed una veranda lato sud di 15,40 mq, ed una veranda lato ovest di 9,30 mq al piano terra; Un Disimpegno di 5,25 mq, una camera di 13,45 mq una camera di 9.85 mq, un pluriuso adibito a camera di 8.40 mq un bagno di 5.40, e tre balconi rispettivamente di 11,60 mq, 5,45 mq e 4,45 mq di al piano primo, per una superficie utile interna totale di 80,00 mq, un giardino di 203 mq. Unità immobiliare facente parte di facente parte di un piccolo complesso immobiliare composto da due corpi di fabbrica con n 5 unità abitative complessive. Il corpo di fabbrica in cui è ubicato l'immobile in oggetto, risulta essere un fabbricato bifamiliare realizzato negli nel 2004 composto da n. 2 abitazioni con pertinenze, distribuito su di due piani fuori terra. L'accesso a l'unità immobiliare avviene attraverso il viale comune sub 1 con ingresso da Via Ugo Foscolo. Il piccolo complesso sorge in un'area urbanizzata in cui sono presenti manufatti realizzati attraverso una lunga stratificazione temporale a partire dagli anni sessanta, fino a manufatti realizzati grazie al nuovo piano regolatore in epoca più recente. La località in cui è ubicato l'immobile si trova a circa 10 km dal centro del Comune di Anzio, in una frazione denominata Lavinio prevalentemente a scopo turistico-residenziale, a circa 50 km da Roma, con la quale è collegata attraverso la Via Nettunense, e la Strada statale 148 Pontina e attraverso una linea ferroviaria. Sono inoltre presenti delle linee autobus che consentono il raggiungimento della Capitale. La zona risulta abitata in modo particolare nei mesi estivi, nel resto dell'anno la densità abitativa è molto ridotta. Sono presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, Non sono presenti nelle vicinanze attività di natura commerciale e infrastrutture scolastiche. L'immobile risulta essere di proprietà dell'esecutato **** Omissis **** per una quota pari ad 1/1 dell'intero. L'immobile è fornito di autonomo accesso alla pubblica via.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	al momento del sopralluogo il ctu riscontrava che l'immobile risultava occupato dalla Sig **** Omissis **** sorella dell'esecutata, la quale dichiarava di essere ospite per le vacanze estive e che l'immobile è nella piena disponibilità dell'esecutata **** Omissis ****		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Roma il 18/03/2008  
 Reg. gen. 16829 - Reg. part. 3508  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 300.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Pinardi Marco  
Data: 18/03/2008  
N° repertorio: 15829  
N° raccolta: 4693

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 23/05/2018  
Reg. gen. 24268 - Reg. part. 4087  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 102.212,30  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 21/07/2008  
N° repertorio: 13465

### **Trascrizioni**

- **Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione**  
Trascritto a Roma il 31/07/2009  
Reg. gen. 49631 - Reg. part. 26140  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità  
a carico della procedura
- **Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione**  
Trascritto a Roma il 28/05/2010  
Reg. gen. 33690 - Reg. part. 19456  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità  
a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento** Trascritto a Roma il 21/01/2019  
Reg. gen. 2664 - Reg. part. 2017  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura