

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Mammucari Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 82/2025 del R.G.E.
promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 82/2025 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 203.700,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22



INCARICO

All'udienza del 10/06/2025, il sottoscritto Vincenzo Mammucari, con studio in Via Virginia Vezzi, 19 - 00049 - Velletri (RM), email vincenzomammucari@virgilio.it, PEC mammucarivincenzo@pec.it, Tel. 3496642755, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento in villino trifamiliare, con corte annessa, ubicato a Anzio (RM) - Via del Poggio Alto s.n.c. (ora Stradone Sant'Anastasio n. 100 - Lotto D, Comparto "C1")

DESCRIZIONE

Il lotto pignorato è costituito da un appartamento, porzione di un villino trifamiliare, con annessa corte esclusiva, sito nel Comune di Anzio, Località Lavinio, ubicato al civico n. 100 dello Stradone Sant'Anastasio ed individuato con l'edificio denominato "D" (cfr. Elab. Plan.co in All. n. 2 e ft. n. 1).

L'UNITA' ABITATIVA risulta (Rilievo in All. n. 1 e Doc. Catastali in All. n. 2 e Foto in All. n. 10):

- indicata con l'interno n. 4 dell'edificio "D", del Comparto C1;
- articolata su due piani, terra e primo, uniti da una scala interna e avente una consistenza catastale di 5,5 vani, a cui si aggiunge un portico ed un'area coperta;
- composta da salone con angolo cottura e piccolo bagno, al primo terra, e tre stanze, bagno disimpegno e balcone al primo piano;
- censita al N.C.E.U., del Comune di Anzio, al foglio 27, particella n. 1628 sub 4, Cat. A/2, Cl. 4;

LA CORTE ESCLUSIVA:

- è censita al N.C.E.U. con la p.lla n. 1628 sub 9 (graffato al sub 4) del foglio 27;
- ha una superficie di circa mq. 150.00.

Il lotto, così come identificato catastalmente, risulta di proprietà, per la quota di 1/2, del _____; e per l'altra metà risulta di proprietà della _____ (All. n. 1)

Il lotto di cui trattasi è completamente recintato e fa parte di una lottizzazione di maggior consistenza, denominata Villino "D" del Comparto C1 in cui sono presenti aree comuni di transito e di parcheggio (cfr. Foto da Google e ft. nn. 1, 2, 3).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'ubicazione indicata nell'atto di pignoramento, Piazza del Poggio s.n.c., si riferisce ad una piazza interna alla lottizzazione a cui si giunge dal civico n. 100 dello Stradone Sant'Anastasio, percorrendo la p.lla n. 1567 (ora Via del Poggio Alto; cfr. All. n. 2: Estratto di mappa).

Detta piazza è catastalmente indicata con la p.lla n. 1711 (cfr. All. n. 2: Estratto di mappa e ft. n. 1) e da essa, percorrendo un viottolo vicinale, indicato catastalmente col sub 11 della stessa p.lla 1628 (cfr. All. n. 2: Elab.



Pln.co e ft. n. 2), si giunge al cancello di accesso carrabile dell'immobile esecutato (cfr. ft. n. 3).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - - Appartamento in villino trifamiliare, con corte annessa, ubicato a Anzio (RM) - Via del Poggio Alto s.n.c. (ora Stradone Sant'Anastasio n. 100 - Lotto D, Comparto "C1")

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalla lettura della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale redatta dal Notaio Dott. Federico Colletti, e dalla relazione preliminare in ordine alle verifiche della documentazione depositata in atti, redatta dall'Avv. Alfredo Zugarini, si evince che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa sussistendo la continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio antecedente al pignoramento del 12/03/2025 al n. 9731 di formalità.

TITOLARITÀ

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

-

-

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

-

-

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile è pervenuto ai

per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, dichiarando di essere in comunione legale dei beni, in forza dell'Atto di compravendita stipulato in data 23/10/2018 al repertorio n. 4404 raccolta n. 3224, dal Notaio Dott. Enzo BECCHETTI. L'atto di compravendita è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 24/10/2018



al registro particolare n. 34926, registro generale n. 50474.

CONFINI

L'immobile pignorato, nel suo insieme di area scoperta e sovrastante fabbricato, confina a nord/est con la proprietà della p.lls 1628 sub 8, a nord/ovest con la proprietà della p.lla 1628 subalterni 3,5 e 10; a sud/est con la proprietà della p.lla 1628 subalterni 10 e 11, salvo altri.

Sulla linea di confine tra il sub 9 (oggetto del pignoramento) ed il sub 11 (viale di accesso comune ad altre proprietà) è posto il cancello carrabile che immette al lotto oggetto della procedura esecutiva (cfr. ft. n. 2 e All. n. 2: Elab. Plan.co).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ANGOLO COTTURA	5,60 mq	6,65 mq	1	6,65 mq	2,70 m	T
PRANZO - SOGGIORNO	23,30 mq	26,50 mq	1	26,50 mq	2,70 m	T
W.C.	3,10 mq	3,60 mq	1	3,60 mq	2,70 m	T
PORTICO	16,30 mq	16,30 mq	0,35	5,71 mq	2,70 m	T
AREA COPERTA	21,90 mq	24,60 mq	0,20	4,92 mq	2,50 m	T
LETTO 1	17,40 mq	20,70 mq	1	20,70 mq	2,60 m	1
STUDIO	6,70 mq	7,85 mq	1	7,85 mq	2,60 m	1
LETTO 2	11,75 mq	14,45 mq	1	14,45 mq	2,60 m	1
BAGNO	5,20 mq	6,50 mq	1	6,50 mq	2,70 m	1
DISIMPEGNO	3,65 mq	4,10 mq	1	4,10 mq	2,70 m	1
BALCONE SCOPERTO	26,60 mq	26,90 mq	0,18	4,84 mq	0,00 m	1
CORTE ESCLUSIVA	143,40 mq	150,00 mq	0,10	15,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				120,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

OSSERVAZIONI:

1. Nella stima dell'immobile esecutato si ritiene che l'area di corte esclusiva, pari a 150,00 mq circa, non possa essere valutata separatamente dall'area del fabbricato e che quindi il suo valore verrà rapportato e calcolato nella valutazione unitaria e complessiva che si darà all'immobile di appartenenza.
2. Nella consistenza dell'immobile non è stata considerata la presenza del locale attrezzi in legno, posto a

confine con la proprietà della p.lla n. 1628, sub 8 (ft. n. 7), né la veranda, sempre in legno, presente sul balcone al 1^P (ft. nn. 10, 11, 22), poiché per esse, non è stata rinvenuta nessuna autorizzazione e dovranno essere rimosse.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/07/2004 al 23/09/2004	, proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 1568 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 007216 Reddito dominicale € 24,22 Reddito agrario € 7,45
Dal 23/09/2004 al 22/12/2004	1000/1000, proprietaria per	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 1620 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 004190 Reddito dominicale € 14,07 Reddito agrario € 4,33
Dal 22/12/2004 al 22/12/2004	1000/1000, proprietaria per	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 1628 Qualità Ente Urbano Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 17/06/2005 al 22/07/2005	1000/1000, proprietaria per	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1628, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale . mq Rendita € 63,12 Piano T-1 Graffato 9
Dal 22/07/2005 al 12/06/2018	proprietario per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1628, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 695,93 Piano T - 1 Graffato 4
Dal 12/06/2018 al 23/10/2018		Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1628, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 695,93 Piano T - 1 Graffato 9
Dal 23/10/2018 al 23/06/2025		Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1628, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 118 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 98 mq Rendita € 695,93 Piano T - 1 Graffato 4



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1628	9		A2	2	5,5 vani	Totale: 118 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 98 mq	695,93 €	T - 1	4

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
27	1628				Ente Urbano			0 €	0 €		

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, ad eccezione del locale attrezzi in legno e della veranda, sempre in legno, presente sul balcone al 1°P, che comunque dovranno essere rimosse.

Nel Permesso di Costruire n. 18462 del 15/10/2004, e sul Grafico di Progetto allegato, viene indicata come particella catastale di intervento la p.lla n. 1568 del Fg. 27 di Anzio (Loc. Lavinio), ma in effetti essa era stata già variata nella p.lla n. 1620 col frazionamento del 20/07/2004 Pratica n. RM0538036 in atti dal 20/07/2004 (n. 538036.1/2004) e successivamente variata nella attuale p.lla n. 1628 col frazionamento del 22/12/2004 Pratica n. RM0807835 in atti dal 22/12/2004 (n. 807835.1/2004). Contestualmente alla variazione del numero di particella viene variata l'intestazione della Società proprietaria (cfr. All. n. 2).

Inoltre non vengono menzionate le p.lle nn. 1567 e 1711, giacché facenti parte della "striscia di terreno di esclusiva pertinenza costituente strada privata (V.le del Poggio Alto) che permette l'accesso ai Comparti C2 e C1" dall'accesso del civico n. 100 dello Stradone Sant'Anastasio e che è stata ceduta gratuitamente al Comune, in virtù della Convenzione Urbanistica a rogito del Notaio V.Terzi, di Anzio, del 3/07/2002, Rep. 14730/9606 (All. n. 7: Atto di proprietà).



PRECISAZIONI

Dalla lettura della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale redatta dal Notaio Dott. Federico COLLETTI, e dalla relazione preliminare in ordine alle verifiche della documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio, redatta dall'Avv. Alfredo ZUGARINI, si evince che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa sussistendo la continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio antecedente al pignoramento del 12/03/2025 al n. 9731 di formalità.

A chiarimento del rilievo sollevato dal Custode Giudiziario, Avv Alfredo ZUGARINI, si fa presente che seppur nell'atto di compravendita del 22/07/2005 per Notaio Dott. Pietro MAZZA di Roma, Repertorio n. 102835, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 01/08/2005 al Registro Generale n. 51712, e al Registro Particolare n. 29784, il

questi ultimi a loro volta degli odierni esecutati) acquistava dalla immobile dell'esecuzione in oggetto, ma anche la quota pari a 1/78 del terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Anzio al Fg. 27, P.lla 1567 di 19 are e 21 che costituisce la strada privata denominata Viale del Poggio Alto e che permette l'accesso ai comparti C2, sub 1 e sub 2 e C1 dallo Stradone Sant'Anastasio. Tale quota di proprietà non viene menzionata nella nota di trascrizione della Dichiarazione di Successione, nella nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita in favore degli esecutati né tantomeno nell'atto di mutuo e nella relativa nota di iscrizione, si fa presente che nello stesso atto di acquisto degli esecutati, viene specificato che l'area interessata sarebbe stata "ceduta gratuitamente" al Comune "in virtù della Convenzione Urbanistica a rogito del Notaio Vittorio Terzi di Anzio in data 03 luglio 2002, Repertorio n. 14730/9606".

PATTI

Dalla lettura dell'atto di provenienza non si evincono atti o patti che possano suscitare questioni ai fini di un di trasferimento di proprietà.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato ed oggetto della relazione,, sia nell'area edificata che nella corte esclusiva, è in buono stato di uso e manutenzione (cfr. foto).

PARTI COMUNI

Trattasi della porzione immobiliare di un fabbricato abitativo plurifamiliare facente parte di un Comparto costituito da 4 edifici di diversa Tipologia e indicati con le lettere "A", "B", "C", e "D"; e l'immobile in oggetto è parte di minor consistenza del Villino "D" (cfr. Plan.ia in All. n. 4) e quindi del "Condominio Bel Poggio" di Anzio, Stradone Sant'Anastasio n. 100. Da quanto accertato dalla documentazione fornita dall' Amministratore, per il Condominio non è stato registrato nessun Regolamento, se non le Tabelle millesimali, ciononostante resta salvo ed impregiudicato l'obbligo legislativo di godimento - e di tutela - di tutte le parti comuni che il bene in parola si trova ad avere con le altre unità immobiliari costituenti l'edificio di appartenenza: struttura portante, la copertura, l'impianto idrico, elettrico e fognario comune, fino alle singole derivazioni, viale pedonale e carrabile e il parcheggio esterno, ecc..



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile oggetto di pignoramento, dalle ricerche effettuate presso il Comune di Anzio lo scrivente ha potuto accertare che non esistono diritti demaniali, o di inalienabilità, non si rileva l'esistenza di servitù, censo ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile eseguito è buono e curato, sia internamente che esternamente (cfr. foto).

Sulla base degli atti presenti nel Comune di Anzio (in All. n. 3), risulta che l'appartamento in esame è parte di minor consistenza di un villino trifamiliare, costruito sulla base del Permesso di Costruire n. 18462 del 15/10/2004, rilasciato per edificare un complesso di più unità abitative di diversa tipologia, sviluppantesi su due piani fuori terra e con copertura a tetto.

Ogni unità abitativa dispone del suo posto macchina disposto in uno spazio esterno al lotto ma comune (Piazza del Poggio) ed a cui si arriva percorrendo Viale del Poggio Alto (cfr. foto), mediante un accesso carrabile da Via Sant'Anastasio n. 100, comune a tutte le tipologie costituenti i Villini "A", "B", "C", "D", del Comparto C1.

L'immobile pignorato, appartenente alla Tipologia "D" dei villini, presenta le seguenti caratteristiche strutturali:

- Struttura portante: realizzata con gabbia in c.a. poggiante su fondazioni eseguite con plinti in c.a., irrigiditi da travi di collegamento;
- Solai: del tipo in c.a.p. (calcestruzzo armato precompresso) con interposte pignatte in laterizio e sovrastante caldana in calcestruzzo;
- Tamponature: eseguite all'esterno con mattoni da cortina e all'interno con forato da 8 cm., formanti intercapedine con all'interno pannello di polistirene estruso, o simili, per la coibentazione con l'esterno;
- Tramezzi interni: forati a tre fori posti a coltello da cm. 8;
- intonaci interni: del tipo civile eseguiti con malta cementizia premiscelata e con finitura in grassello di calcee successiva tinteggiatura, monocolori;
- Copertura: eseguita a tetto con solaio del tipo c.a.p. con interposte pignatte in laterizio e sovrastante caldana in calcestruzzo; successiva posa del materiale per la coibentazione del tetto in malta cementizia a base di polistirene espanso, o simili. Successiva impermeabilizzazione del tetto con guaina d'asfalto in doppio sovrapposto e susseguente posa di tegole in laterizio a completamento dell'opera;
- Esposizione principale da sud/est a sud/ovest;
- Altezza interna media: h. 2.70 ml.
- Pavimentazione interna: in mattoni di ceramica monocolori, ad eccezione dei bagni;
- Rivestimenti: nei bagni, maiolicato (bicolore) rifinito, in alto, con greca scura; nell'angolo
- Infissi finestre e persiane in legno;
- Le porte: in legno lucido; il portone di ingresso in legno ma del tipo blindato;
- Impianto elettrico, idrico, altri impianti: sottotraccia, eseguiti all'epoca della costruzione; quello elettrico con interruttore salvavita e quello idrico con approvvigionamento da condotta comunale;
- Impianto termico: presente è dotato di elementi radianti in alluminio, tinteggiati in bianco;

Al piano terra si accede da una corte esclusiva che si estende da sud/est a sud/ovest; è tenuta a prato (trascurato) ed è completamente recintata con muratura di media altezza, sormontata da un elemento di copertura in cotto.

STATO DI OCCUPAZIONE



Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è occupato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/07/2005 al 12/06/2018	proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Anzio Fg. 27 P.IIa 1628 Sub. 4 graffato con la P.IIa 1628 Sub. 9 e proprietario per la quota di 1/78 della piena proprietà per l'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Anzio Fg. 27 P.IIa 1567. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. MAZZA Pietro	22/07/2005	102835	34210
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	01/08/2005	51712	29784
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 12/06/2018 al 23/10/2018	proprietari per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	24/07/2018			36564	25430
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
l'Agenzia delle Entrate di Pomezia	18/07/2018			567	9990
Dal 23/10/2018 al 23/10/2018				Atto di Accettazione tacita di Eredità	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Bracchetti Enzo	23/10/2018	4404	3224
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Uff. Prov. di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	24/10/2018		34925
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/2018 al 12/03/2025	proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Becchetti Enzo	23/10/2018	4404	3224
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Uff. Prov. di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	24/10/2018	50474	34926
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ultime ricerche effettuate (in data 6/02/2026; All. n. 9) presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, non si evincono altri atti successivi alla trascrizione del pignoramento del 12/03/2025 al n. 9731 di formalità.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 24/10/2018
Reg. gen. 50475 - Reg. part. 8831
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
A favore di _____

capitale: € 160.000,00
Rogante: Notaio Dott. BECCHETTI Enzo
Data: 23/10/2018
N° repertorio: 4405
N° raccolta: 3225

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 12/03/2025
Reg. gen. 13578 - Reg. part. 9731
Quota: 1/1
A favore di _____

NORMATIVA URBANISTICA

Presso l'Ufficio Tecnico di Anzio (RM) è stato accertato, tramite il P.R.G. approvato con modifiche ed integrazioni di cui al supplemento ordinario n. 2 del bollettino ufficiale n. 5 del 19 febbraio 2005 quanto segue: le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva sono state edificate su area che ricade in: ZONA "B", Sottozona "B/1" zone "SATURE".

Le zone "B" indicate nel presente piano sono tutte le zone costruite -più o meno in conformità degli strumenti urbanistici redatti negli ultimi cinquanta anni nel Comune di Anzio o condonate con apposita procedura.

In esse sono ammesse, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia, la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti.

L'intervento, se e in quanto finalizzato a ottenere un oggetto edilizio che stabilisca un rapporto di congruità e compatibilità, in termini dimensionali e qualitativi, con gli elementi del contesto urbanistico in cui si prevede di intervenire, può essere aumentato "una tantum" fino a un massimo del 15% della superficie utile esistente al momento dell'adozione del presente strumento urbanistico. In generale:

- L'altezza dell'edificio non dovrà superare la media delle altezze dei fabbricati confinanti o prospettanti dall'altra parte della strada. Qualora l'edificio prospetti su una strada con a fianco edifici di altezza circa uguale, il nuovo intervento o la ristrutturazione di quello esistente dovrà essere analoga. In caso di edificio più basso da una parte si dovrà considerare la media dei due fabbricati. Comunque per le zone B/2, B/3, B/4 e B/5 le norme danno indicazione precisa dell'altezza massima ammessa.

- Qualora sul confine esista un fabbricato, è possibile la costruzione in aderenza a termine del Codice Civile.



Qualora non esistano edifici sui lotti limitrofi la distanza minima deve essere pari a m 5.

- La distanza dalle strade, fermo restando il rispetto del Codice della Strada sarà pari a quella degli edifici confinanti sul medesimo fronte strada.
- Qualora i due edifici confinanti abbiano dalla strada distanze diverse, sarà rispettata quella che rappresenta la prevalente nello stesso fronte strada nell'isolato.
- Le recinzioni su strada, fermo restando il rispetto del Codice della Strada, dovranno rispettare l'allineamento e l'altezza di quelle adiacenti. Qualora queste presentino difformità saranno mantenuti l'allineamento e l'altezza di quella, tra le due, che rappresenti le caratteristiche prevalenti relativamente allo stesso fronte strada nell'isolato.

La Sottozona "B/1" zone "SATURE" sono le zone "sature" costruite prevalentemente nel secondo dopoguerra con interventi temporalmente differiti e con difformità volumetriche a volte anche notevoli.

Esse comprendono gli interventi in essere, non realizzati del tutto o parzialmente realizzati -o realizzati con misure difformi alle prescrizioni definite dal P.R.G. vigente al momento della costruzione- ovvero non ancora costruiti ma concessi con patto ancora valido con l'Amministrazione comunale. In queste aree valgono i parametri stabiliti negli atti amministrativi.

E' prevista la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione, totale o parziale. In ogni caso, al fine di migliorare l'assetto qualitativo del luogo nonché la vivibilità delle abitazioni, secondo i criteri stabiliti nell'articolo precedente, è consentito un aumento di superficie pari a un massimo del 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.

- Nel caso in cui il fabbricato esistente non abbia sviluppato la volumetria prevista dalla normativa del P.R.G. vigente al momento del rilascio della concessione edilizia, è consentito il completamento o la costruzione di edifici qualora gli stessi ricadano all'interno di piani particolareggiati vigenti che risultano assoggettati a convenzione in attuazione ed in conformità alla normativa prevista nel PRG del '74.

È previsto l'incremento del 15% della cubatura esistente, limitandolo alla cubatura regolarmente assentita, nella sola ipotesi di totale demolizione e successiva ricostruzione di uno o più edifici, escludendo l'ipotesi sia di parziale demolizione che di ristrutturazione;

non è consentito il completamento della cubatura residua non sviluppata e del "bonus" del 15% o 20% sul totale della superficie che si sarebbe potuta realizzare, facendo riferimento alla normativa della rispettiva sottozona del PRG del '74.

- Nel caso invece che sia stata superata la volumetria prevista dalla normativa di P.R.G. vigente al momento del rilascio della concessione edilizia, non è consentito nessun aumento di superficie utile.
- Nel caso di lotti liberi non individuati nella cartografia alla scala 1:2000 (e non derivanti da frazionamenti eseguiti dopo la data di adozione delle presenti norme) valgono le prescrizioni del successivo articolo 15.2 B/2

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 agibile.

Presso l'U.T.C. di Anzio è stata rinvenuta la seguente documentazione significativa (in All. n. 3):

1. Permesso di Costruire n. 18462 del 15/10/2004, e relativo Grafico di Progetto, per la "Realizzazione del villino D, presso il lotto di terreno sito in Anzio, Loc. Lavinio, Viale del Poggio Alto, Fg. 27, p.lla n. 1568..." rilasciato alla _____
2. Autorizzazione di Agibilità del 21/09/2005, rilasciata alla _____ S.r.l.) in qualità di proprietaria, prot. n. 35987 del 26/07/2005, per il Villino "D" sito in Via del Poggio Alto, sc, composto di cinque unità abitative, in verticale, ciascuna di :

- al Piano Terra: soggiorno angolo cottura e bagno;
- al Primo Piano: due vani letto, un pluriuso e bagno;
costruito in seguito a regolare Permesso di Costruire n. 18462 del 15/04/2004, e successive proroghe.
E' stata, inoltre, consultata altra documentazione relativa al Villino "D" ma inerente ad interventi estranei all'int. 4 (p.lla n. 1628 sub 4 e 9 Graffati).

In conclusione: sulla base degli accertamenti si ritiene l'immobile esecutato costruito regolarmente e quindi commerciabile.

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.

Nota: Nel Permesso di Costruire n. 18462 del 15/10/2004, e il relativo Grafico di Progetto, viene indicata come particella catastale di intervento la n. 1568 del Fg. 27 di Anzio (Loc. Lavinio), ma in effetti essa era stata già variata nella p.lla n. 1620 col FRAZIONAMENTO del 20/07/2004 Pratica n. RM0538036 in atti dal 20/07/2004 (n. 538036.1/2004) e successivamente nella attuale p.lla n. 1628 col FRAZIONAMENTO del 22/12/2004 Pratica n. RM0807835 in atti dal 22/12/2004 (n. 807835.1/2004), contestualmente alla variazione della Società proprietaria (cfr. All. n. 2)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile costituente il lotto di vendita è parte di un fabbricato plurifamiliare facente parte di un Comparto costituito da 4 edifici di diversa Tipologia e indicati con le lettere "A", "B", "C", e "D": il nostro appartamento è parte di minor consistenza del Villino "D" (cfr. Plan.ia in All. n. 4) e quindi del "Condominio Bel Poggio" di Anzio, Stradone Sant'Anastasio n. 100.

Da quanto accertato dalla documentazione fornita dall' Amministratore, risulta che (All. n. 5):

- alla proprietà degli Esecutati, identificata con l'interno n. 4 del Villino "D" è stata assegnata una quota pari a mm. 45,46, per la tabella "A": spese generali;
- al momento c'è una quota da versare, a carico degli Esecutati, di €. 255,17, scaduta il 31.12.2025, dopo l'acconto a saldo delle quote pregresse;
- l'ammontare delle quote annue vengono calcolate volta per volta in base al preventivo di spesa annuale. Per l'anno 2026 non sono ancora disponibili, mentre per l'anno 2025 la spesa annua è stata di €. 361,41.



Inoltre non esiste un Regolamento e, quindi, non si è potuto accertare l'esistenza di eventuali vincoli o oneri condominiali, ciononostante è in vigore l'obbligo legislativo di godimento e di tutela di tutte le parti comuni che l'immobile in oggetto si trova ad avere con le altre unità immobiliari del Condominio e del fabbricato di appartenenza, quali: facciata, copertura, impianto fognario, impianto idrico comune, ingresso pedonale comune, ecc... e tutto nel rispetto delle regole previste per le abitazioni in condominio a norma dell'art. 1117 del C.C..

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - - Appartamento in villino trifamiliare, con corte annessa, ubicato a Anzio (RM) - Via del Poggio Alto s.n.c. (ora Stradone Sant'Anastasio n. 100 - Lotto D, Comparto "C1")
Il lotto pignorato è costituito da un appartamento, porzione di un villino trifamiliare, con annessa corte esclusiva, sito nel Comune di Anzio, Località Lavinio, ubicato al civico n. 100 dello Stradone Sant'Anastasio ed individuato con l'edificio denominato "D"(cfr. Elab. Plan.co in All. n. 2 e ft. n. 1). L'UNITA' ABITATIVA risulta (Rilievo in All. n. 1 e Doc. Catastali in All. n. 2 e Foto in All. n. 10): - indicata con l'interno n. 4 dell'edificio "D", del Comparto C1; - articolata su due piani, terra e primo, uniti da una scala interna e avente una consistenza catastale di 5,5 vani, a cui si aggiunge un portico ed un'area coperta; - composta da salone con angolo cottura e piccolo bagno, al primo piano, e tre stanze, bagno disimpegno e balcone al primo piano; - censita al N.C.E.U., del Comune di Anzio, al foglio 27, particella n. 1628 sub 4, Cat. A/2, Cl. 4; LA CORTE ESCLUSIVA: - è censita al N.C.E.U. con la p.lla n. 1628 sub 9 (graffato al sub 4) del foglio 27; - ha una superficie di circa mq. 150.00. Il lotto, così come identificato catastalmente, risulta di proprietà, per la quota di 1/2,

e per l'altra metà risulta di proprietà

(All. n. 1) Il lotto di cui trattasi è

completamente recintato e fa parte di una lottizzazione di maggior consistenza, denominata Villino "D" del Comparto C1 in cui sono presenti aree comuni di transito e di parcheggio (cfr. Foto da Google e ft. nn. 1, 2, 3).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 1628, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1628, Sub. 9, Categoria A2, Graffato 4

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

Valore di stima del bene: € 210.000,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un procedimento comparativo di stima sintetica, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale complessiva. Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti. I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che può essere individuato, nel caso specifico, dal metro quadrato convenzionale per le unità adibite ad uso di civile abitazione, ed ad uso locali s.n.r. corretto con i coefficienti di differenziazione sottraendo o sommando aggiunte e detrazioni. Premesso che, allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenendo conto delle seguenti peculiarità: 1. Caratteristiche Posizionali Estrinseche: - qualificazione infrastrutturale (caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro): nel caso specifico sono da considerarsi non troppo buone, in quanto l'immobile esecutato è distante (oltre 1 Km.) dai centri infrastrutturali della città, in una zona appartata rispetto ai rumori del traffico ma relativamente distante dai servizi pubblico - amministrativi, dai centri commerciali ed altri servizi; - qualificazione ambientale (caratteristiche ambientali in grado

di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, ecc.): trattasi di unità abitative ad uso residenziale, edificata tra il 2004 ed il 2005, che godono di buona salubrità in quanto la zona ha un indice insediativo non troppo alto e di tipo signorile. La qualità urbanistica della zona e il suo tessuto sociale sono equiparabili e pregevoli; 2. Caratteristiche Posizionali Intrinseche: dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, panoramicità, soleggiamento, esposizione, luminosità, prospicienza, ecc.); nel caso specifico sono da considerarsi accettabili, in quanto l'immobile esecutato si presenta funzionale, distribuito in maniera adeguata nei singoli ambienti, e con una buona luminosità; all'esterno manifesta uno stato di manutenzione e conservazione buono.

3. Andamento del Mercato Immobiliare per beni simili: come riscontrato da indagini effettuate presso tre importanti Agenzie Immobiliari della zona di Anzio e Lavinio si evince una certa ripresa del flusso di vendite in generale per beni simili, infatti nel caso specifico si riscontra un interesse crescente all'acquisto di immobili simili situati in quelle aree riqualificate.

In conclusione, la valutazione dell'immobile pignorato è stata dedotta dall'analisi dei seguenti dati significativi: - dalla media dei valori acquisiti dal listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del primo semestre del 2025 (All. n. 6); - dall'esame della simulazione eseguita con l'analisi di confronto redatto con Agentpricing, servizio dedicato alla acquisizione, gestione e analisi di big data (All. n. 6), che permette ai professionisti di elaborare report di analisi e valutazione di immobili. Nel caso specifico si è arrivati ad una valutazione che oscilla tra 190.000,00 e 200.000,00 euro;

- dall'esame delle valutazioni fornite dalle vendite in zona di tre importanti Agenzie Immobiliari operanti nel territorio: oscillanti tra 1.700,00 e 1.900,00 €/mq;
- dalla circostanza che le valutazioni riscontrate sul campo siano mediamente superiori alle valutazioni della letteratura di riferimento;
- dalla considerazione che l'immobile è in buono stato d'uso; - dalla considerazione che l'immobile è in uso esclusivo di uno dei due proprietari esecutati; - dalla considerazione che il valore della corte esclusiva viene considerato nella valutazione unitaria che viene data all'immobile di appartenenza, dopo averne ragguagliata la consistenza; - dal fatto che, nel calcolo del valore di mercato dell'immobile, è compreso il 100% dei muri perimetrali o interni portanti, ed il 100% dei tramezzi, come la superficie commerciale indicata nelle normative UNI.

Per quanto sopra esposto, e nel caso in specie, si ritiene congruo non tenere conto della semplice media aritmetica dei valori accertati ma di applicare il valore di €. 1.750,00 per mq. di superficie convenzionale complessiva. E quindi si ha:

$$\text{€/mq } 1.750,00 \times 120,82 \text{ mq.} = \text{€}. 211.435,00.$$

che rappresenta il valore di stima per il lotto in oggetto.

NOTE:

1. Poiché è stata accertata la presenza di strutture, in legno (locale attrezzi e veranda sul balcone), che seppur precarie dovrebbero essere rimosse, in quanto non risultano autorizzate, al valore il lotto in oggetto, come calcolato, dovranno essere detratte le spese di rimozione e trasporto a discarica autorizzata.

Quindi, a carico dell'eventuale Aggiudicatario graveranno i costi delle opere per il ripristino allo stato di progetto, che per la loro esiguità si valutano forfettariamente in €. 1.150,00.

2. A carico dell'Aggiudicatario resta anche il residuo delle spese condominiali, pari ad €. 255,14.

Pertanto, il Valore di Sima finale del lotto in oggetto si ritiene congruo pari a:

$$\text{€}. (211.435,00 - 1.150,00 - 255,14) = \text{€}. 210.029,86$$

che si arrotonda ad €. 210.000,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Via del Poggio Alto s.n.c. (ora Stradone Sant'Anastasio n. 100 - Lotto D, Comparto "C1")	120,82 mq	1.750,00 €/mq	€ 211.435,00	100,00%	€ 210.000,00
				Valore di stima:	€ 210.000,00

Valore di stima: € 210.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	3,00	%

Valore finale di stima: € 203.700,00

La detrazione percentuale del 3 % è applicata per compensare lo stato di occupazione, da parte dell'esecutato, dell'immobile de quo ed eventuali vizi che non si sono potuti evidenziare nel corso dei sopralluoghi o nell'acquisizione ed esame della documentazione o per eventuali spese che non si sono potute rilevare per carenza di precise informazioni.

Per il bene in oggetto si ritiene che il valore di stima finale, anziché €. 200.863,25 come dai calcoli matematici, possa essere indicato, in €. 203.700,00.

Relativamente al metodo di stima, esso è stato ampiamente illustrato precedentemente al capitolo predisposto.

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

Velletri, li 10/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.: Mammucari Vincenzo



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegati grafici del rilievo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione U.T.C. di Anzio
- ✓ N° 4 Altri allegati - Tipologia villini, Comparto C1
- ✓ N° 5 Altri allegati - Normativa urbanistica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Report di stima e quotazioni OMI
- ✓ N° 7 Altri allegati - Atto di acquisto
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione Condominio bel Poggio
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 10 Altri allegati - Documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - - Appartamento in villino trifamiliare, con corte annessa, ubicato a Anzio (RM) - Via del Poggio Alto s.n.c. (ora Stradone Sant'Anastasio n. 100 - Lotto D, Comparto "C1")

Il lotto pignorato è costituito da un appartamento, porzione di un villino trifamiliare, con annessa corte esclusiva, sito nel Comune di Anzio, Località Lavinio, ubicato al civico n. 100 dello Stradone Sant'Anastasio ed individuato con l'edificio denominato "D" (cfr. Elab. Plan.co in All. n. 2 e ft. n. 1). L'UNITA' ABITATIVA risulta (Rilievo in All. n. 1 e Doc. Catastali in All. n. 2 e Foto in All. n. 10): - indicata con l'interno n. 4 dell'edificio "D", del Comparto C1; - articolata su due piani, terra e primo, uniti da una scala interna e avente una consistenza catastale di 5,5 vani, a cui si aggiunge un portico ed un'area coperta; - composta da salone con angolo cottura e piccolo bagno, al primo terra, e tre stanze, bagno disimpegno e balcone al primo piano; - censita al N.C.E.U., del Comune di Anzio, al foglio 27, particella n. 1628 sub 4, Cat. A/2, Cl. 4; LA CORTE ESCLUSIVA: - è censita al N.C.E.U. con la p.lla n. 1628 sub 9 (graffato al sub 4) del foglio 27; - ha una superficie di circa mq. 150.00. Il lotto, così come identificato catastalmente, risulta di proprietà, per la quota di 1/2, del

e per l'altra metà risulta di proprietà

(All. n. 1) Il lotto di cui trattasi è

completamente recintato e fa parte di una lottizzazione di maggior consistenza, denominata Villino "D" del Comparto C1 in cui sono presenti aree comuni di transito e di parcheggio (cfr. Foto da Google e ft. nn. 1, 2, 3).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 1628, Qualità Ente Urbano, ed al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1628, Sub. 4, Categoria A2, Graffato 9

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

Destinazione urbanistica: Presso l'Ufficio Tecnico di Anzio (RM) è stato accertato, tramite il P.R.G. approvato con modifiche ed integrazioni di cui al supplemento ordinario n. 2 del bollettino ufficiale n. 5 del 19 febbraio 2005 quanto segue: le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva sono state edificate su area che ricade in: ZONA "B", Sottozona "B/1" zone "SATURE". Le zone "B" indicate nel presente piano sono tutte le zone costruite -più o meno in conformità degli strumenti urbanistici redatti negli ultimi cinquanta anni nel Comune di Anzio o condonate con apposita procedura. In esse sono ammesse, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia, la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti. L'intervento, se e in quanto finalizzato a ottenere un oggetto edilizio che stabilisca un rapporto di congruità e compatibilità, in termini dimensionali e qualitativi, con gli elementi del contesto urbanistico in cui si prevede di intervenire, può essere aumentato "una tantum" fino a un massimo del 15% della superficie utile esistente al momento dell'adozione del presente strumento urbanistico. In generale: - L'altezza dell'edificio non dovrà superare la media delle altezze dei fabbricati confinanti o prospettanti dall'altra parte della strada. Qualora l'edificio prospetti su una strada con a fianco edifici di altezza circa uguale, il nuovo intervento o la ristrutturazione di quello esistente dovrà essere analoga. In caso di edificio più basso da una parte si dovrà considerare la media dei due fabbricati. Comunque per le zone B/2, B/3, B/4 e B/5 le norme danno indicazione precisa dell'altezza massima ammessa. - Qualora sul confine esista un fabbricato, è possibile la costruzione in aderenza a termine del Codice Civile. Qualora non esistano edifici sui lotti limitrofi la distanza minima deve essere pari a m 5. - La distanza dalle strade, fermo restando il rispetto del Codice della Strada sarà pari a quella degli edifici confinanti sul medesimo fronte strada. - Qualora i due edifici confinanti abbiano dalla strada distanze diverse, sarà rispettata quella che rappresenta la prevalente nello stesso fronte strada nell'isolato. - Le recinzioni su strada, fermo restando il rispetto del Codice della Strada, dovranno rispettare l'allineamento e l'altezza di quelle adiacenti. Qualora queste presentino difformità saranno mantenuti l'allineamento e l'altezza di quella, tra le due, che rappresenti le caratteristiche prevalenti relativamente allo stesso fronte strada nell'isolato. La Sottozona "B/1" zone "SATURE" sono

le zone "sature" costruite prevalentemente nel secondo dopoguerra con interventi temporalmente differiti e con difformità volumetriche a volte anche notevoli. Esse comprendono gli interventi in essere, non realizzati del tutto o parzialmente realizzati -o realizzati con misure difformi alle prescrizioni definite dal P.R.G. vigente al momento della costruzione- ovvero non ancora costruiti ma concessi con patto ancora valido con l'Amministrazione comunale. In queste aree valgono i parametri stabiliti negli atti amministrativi. E' prevista la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione, totale o parziale. In ogni caso, al fine di migliorare l'assetto qualitativo del luogo nonché la vivibilità delle abitazioni, secondo i criteri stabiliti nell'articolo precedente, è consentito un aumento di superficie pari a un massimo del 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. • Nel caso in cui il fabbricato esistente non abbia sviluppato la volumetria prevista dalla normativa del P.R.G. vigente al momento del rilascio della concessione edilizia, è consentito il completamento o la costruzione di edifici qualora gli stessi ricadano all'interno di piani particolareggiati vigenti che risultano assoggettati a convenzione in attuazione ed in conformità alla normativa prevista nel PRG del '74. È previsto l'incremento del 15% della cubatura esistente, limitandolo alla cubatura regolarmente assentita, nella sola ipotesi di totale demolizione e successiva ricostruzione di uno o più edifici, escludendo l'ipotesi sia di parziale demolizione che di ristrutturazione; non è consentito il completamento della cubatura residua non sviluppata e del "bonus" del 15% o 20% sul totale della superficie che si sarebbe potuta realizzare, facendo riferimento alla normativa della rispettiva sottozona del PRG del '74. • Nel caso invece che sia stata superata la volumetria prevista dalla normativa di P.R.G. vigente al momento del rilascio della concessione edilizia, non è consentito nessun aumento di superficie utile. • Nel caso di lotti liberi non individuati nella cartografia alla scala 1:2000 (e non derivanti da frazionamenti eseguiti dopo la data di adozione delle presenti norme) valgono le prescrizioni del successivo articolo 15.2 B/2

Prezzo base d'asta: € 203.700,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 82/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 203.700,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via del Poggio Alto s.n.c. (ora Stradone Sant'Anastasio n. 100 - Lotto D, Comparto "C1")		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 1628, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1628, Sub.4, Categoria A2, Graffato sub 9	Superficie	120,82 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato ed oggetto della relazione,, sia nell'area edificata che nella corte esclusiva, è in buono stato di uso e manutenzione (cfr. foto).		
Descrizione:	<p>Il lotto pignorato è costituito da un appartamento, porzione di un villino trifamiliare, con annessa corte esclusiva, sito nel Comune di Anzio, Località Lavinio, ubicato al civico n. 100 dello Stradone Sant'Anastasio ed individuato con l'edificio denominato "D"(cfr. Elab. Plan.co in All. n. 2 e ft. n. 1). L'UNITA' ABITATIVA risulta (Rilievo in All. n. 1 e Doc. Catastali in All. n. 2 e Foto in All. n. 10): - indicata con l'interno n. 4 dell'edificio "D", del Comparto C1; - articolata su due piani, terra e primo, uniti da una scala interna e avente una consistenza catastale di 5,5 vani, a cui si aggiunge un portico ed un'area coperta; - composta da salone con angolo cottura e piccolo bagno, al primo terra, e tre stanze, bagno disimpegno e balcone al primo piano; - censita al N.C.E.U., del Comune di Anzio, al foglio 27, particella n. 1628 sub 4, Cat. A/2, Cl. 4; LA CORTE ESCLUSIVA: - è censita al N.C.E.U. con la p.lla n. 1628 sub 9 (graffato al sub 4) del foglio 27; - ha una superficie di circa mq. 150.00. Il lotto, così come identificato catastalmente, risulta di proprietà, per la quota di 1/2, e per l'altra metà risulta</p> <p style="text-align: center;">(All. n. 1) Il lotto di cui trattasi è completamente recintato e fa parte di una lottizzazione di maggior consistenza, denominata Villino "D" del Comparto C1 in cui sono presenti aree comuni di transito e di parcheggio (cfr. Foto da Google e ft. nn. 1, 2, 3).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 24/10/2018
Reg. gen. 50475 - Reg. part. 8831
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 160.000,00
Rogante: Notaio Dott. BECCHETTI Enzo
Data: 23/10/2018
N° repertorio: 4405
N° raccolta: 3225

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 12/03/2025
Reg. gen. 13578 - Reg. part. 9731
Quota: 1/1
A favore di
Contro

