
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lungarini Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2025 del R.G.E.
promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 41/2025 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 98.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

INCARICO

In data 30/11/2025, il sottoscritto Ing. Lungarini Alessandro, con studio in Via Enrico De Nicola, 9 - 00049 - Velletri (RM), email alessandrolungarini@yahoo.it, PEC a.lungarini@pec.ording.roma.it, Tel. 06 96 41 466, Fax 06 86 761 548, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Tulipani 2, interno 3, piano 1-2

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Anzio (Rm), in località Lido dei Pini - Via dei Tulipani 2. L'unità immobiliare si sviluppa ai piani primo e secondo, è contraddistinta con l'interno n°3 e si compone al piano primo di: ingresso, soggiorno con angolo cottura a vista, camera da letto, cameretta, bagno e due balconi ed al secondo piano di due separati ambienti, veranda e terrazzo, il tutto per una superficie netta di mq 67,63 (S.U.), oltre balconi di mq 14,45 (S.n.r) e terrazzo di mq 21.95 (S.n.r.)

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Anzio al Foglio 42 part.lla 203 sub 7 - piani 1°-2° - interno 3 - Cat. A/4 cl. 3° Vani 5,5 sup. cat.68 mq e R.C. € 411,87.

Unità immobiliare occupata dagli esecutati; presenta alcune difformità catastali e necessità di regolarizzazione edilizia per rimettere in comunicazione i due piani abitativi, con oneri a cura e spese dell'aggiudicatario.

Classe Energetica:N.D.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Tulipani 2, interno 3, piano 1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La relazione iniziale del Custode Giudiziario nominato attesta che:

- l'atto di precetto ed il pignoramento sono stati regolarmente notificati
- l'iscrizione a ruolo della procedura è tempestiva rispetto ai tempi di restituzione del pignoramento da parte dell'U.G.
- sono state depositate le attestazioni di conformità degli documenti versati nel fascicolo telematico
- l'istanza di vendita risulta presentata nei termini di legge

- la documentazione comma 2 art. 567 c.p.c. è completa e depositata nei termini
- vi è continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento agli effetti dell'art. 2650 C.C.
- le iscrizioni pregiudizievoli sono regolari ed è certo il diritto di proprietà degli esecutati
- non vi sono altri comproprietari e creditori iscritti, a cui notificare avvisi a norma degli artt. 498 e 599 c.p.c.

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli esecutati sono diventati proprietari dell'immobile oggetto di procedura, ciascuno per il diritto di 1/2 indiviso, per atto di compravendita del 24/01/2012 rep. 23363 e racc. 7955 del notaio Marco Pinardi, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 27/01/2012 al numero 2728 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 30/01/2012 ai numeri di RG 4736 e RP 3322.

In sede di stipula, entrambe gli esecutati si sono dichiarati in stato civile libero.

CONFINI

L'immobile pignorato confina ad est con l'unità immobiliare sub 4 della stessa particella, mentre a nord, sud ed ovest affaccia sulla corte esclusiva dell'immobile del piano terra, identificato con il sub 2 della stessa particella.

La complessiva particella di riferimento, confina invece ad ovest con via dei Tulipani, a nord con via dei Mughetti, ad est con particella 201 ed infine a sud con il fosso della Gallinara.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione P.1°	47,51 mq	57,50 mq	1,00	57,50 mq	2,90 m	primo
Balcone a nord	3,37 mq	3,75 mq	0,30	1,13 mq	0,00 m	primo
Balcone a sud	11,09 mq	12,47 mq	0,30	3,74 mq	0,00 m	primo
Abitazione P.2°	20,12 mq	23,86 mq	1,00	23,86 mq	2,35 m	secondo
Veranda	6,12 mq	6,30 mq	0,30	1,89 mq	0,00 m	secondo
Terrazzo	21,93 mq	23,03 mq	0,30	6,91 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				95,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	95,03 mq	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della consistenza immobiliare, segue come da prassi estimale le indicazioni del D.P.R. 138/1998 ed in particolare all'allegato 2: "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani e per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate".

Secondo tale riferimento, la superficie convenzionale dell'immobile è somma della superficie coperta (SC) e di quella delle pertinenze (SP) esclusive o di ornamento, quest'ultime opportunamente ragguagliate con coefficienti stabiliti dallo stesso D.P.R.

Si ha pertanto che:

$S_{conv.tot.} = SC + SP \times coeff.$

dove

SC= superficie coperta

SP= superficie pertinenze

Le superfici lorde rilevate sono comprensive degli interi divisori interni e dei muri perimetrali, valutati quest'ultimi fino allo spessore massimo di 50 cm.

Le pareti in comunione diversamente vengono valutate al 50% della superficie occupata, fino ad un massimo di 25 cm di spessore.

Le superfici lorde abitabili vengono poi ragguagliate con il coefficiente unitario, mentre per la pertinenza dei balconi, del terrazzo e della veranda, viene utilizzato il coefficiente di omogenizzazione di 0,30 stabilito dal citato DPR, poichè superfici di pertinenza comunicanti con i vani principali dell'immobile.

Con tale valutazione si tiene conto infatti che, che l'attuale separazione dei piani attraverso la rimozione della scala interna, deve essere ripristinata allo stato di progetto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/2002 al 25/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 203, Sub. 7 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 411,87 Piano 1-2
Dal 25/06/2002 al 24/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 203, Sub. 7 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 411,87
Dal 15/07/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 203, Sub. 7 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 411,87 Piano 1-2
Dal 24/01/2012 al 15/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 203, Sub. 7 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 411,87

		Piano 1-2
Dal 09/11/2015 al 30/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 203, Sub. 7 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 85 mq Rendita € 411,87 Piano 1-2

L'immobile al catasto fabbricati è correttamente intestato agli esecutati, per i rispettivi diritti immobiliari di piena proprietà di 1/2 ciascuno.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	203	7		A4	4	5,5	85 mq	411,87 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è univocamente individuato dai riferimenti catastali riportati in tabella, che sono gli stessi indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme alla planimetria depositata in catasto e di cui al prot.00052547 in atti dal 11/06/2002, per suddivisione degli spazi e per dimensione degli ambienti.

Risulta però rimossa la scala a chiocciola che collega internamente i piani, con chiusura a pavimento del foro del solaio in cui questa era inserita.

Attualmente quindi il piano secondo dell'immobile è raggiungibile dalla scala del fabbricato, comune alle altre unità immobiliari.

La toponomastica catastale infine, ovvero la via di ubicazione ed il civico di riferimento dell'immobile è corretta.

Non si procede a nuova variazione, in quanto il collegamento dei piani con scala interna va ripristinato.

PRECISAZIONI

Si è proceduto ad esaminare gli atti depositati nel procedimento esecutivo, nonché a controllare la completezza delle documentazioni, anche sulla scorta delle evidenze della relazione preliminare del custode giudiziario nominato.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato cui appartiene l'immobile pignorato si trova esternamente in discreto stato manutentivo. Le facciate di prospetto in cortina mostrano dei deterioramenti compatibili con l'età della costruzione. Internamente invece, la parte dell'immobile al piano primo necessita di qualche sistemazione impiantistica e della manutenzione ordinaria agli intonaci ed alle pitture, per la presenza di condensa e muffa su alcune zone dei soffitti.

Lo stato complessivo di questa parte è discreto, mentre gli ambienti del piano secondo sono in condizioni mediocri ed hanno in particolare bisogno di ripresa delle finiture, oltrechè di pulizia in quanto attualmente vengono utilizzati come spazi di sgombero.

I parapetti del terrazzo infine, sono in gran parte deteriorati e scrostati nella parte interna ed anche le copertine perimetrali hanno necessità di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'unità abitativa in oggetto verrà trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 C.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area di sedime del fabbricato in cui è ubicato l'immobile in trattazione, non presenta censi, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

Fondazioni: in cemento armato.

Struttura portante: in c.a. con travi e pilastri e solai latero-cementizi.

Tamponature: in muratura con rifinitura delle facciate in cortina ed intonaco.

Copertura: a terrazzo piano e tetto.

CARATTERISTICHE DI FINITURA DELL'IMMOBILE

Pavimenti: in ceramica smaltata chiara e delle dimensioni 30x30 cm nei vani principali; pavimentazione del formato 12x24 cm di colore grigio e di tipo antigelivo, per i balconi; maioliche 25x25 cm di colore marrone sul terrazzo.

Rivestimenti: pavimento 20x20 cm chiaro nel bagno e rivestimenti ad altezza 2 m ad effetto mosaico; rivestimento della cucina dietro al piano cottura con maioliche 20x60 cm con finitura ad effetto "pietra".

Intonaci interni: del tipo civile, con finitura liscia.

Tinteggiature: tinta lavabile bianca per soffitti e pareti.

Infissi esterni: in alluminio a taglio termico con vetrocamera; grate in ferro per finestre e portefinestre.

Infissi interni: porte tamburate in legno con partizione modanate di colore noce; portoncino di ingresso blindato con serratura a cilindro europeo.

Impianto idrico sanitario: in tubazioni sottotraccia, funzionante

Impianto elettrico: di tipo sfilabile, a 220 V, sottotraccia

Impianto termico: stufa a legna/pellet nel soggiorno collegata alla canna fumaria del fabbricato; produzione di acqua calda sanitaria con bollitore elettrico posto sul balcone; la zona è sprovvista di adduzione del gas e per la cottura viene impiegato GPL in bombole.

Altri impianti: condizionatore split nel soggiorno, non funzionante e con unità esterna sul balcone.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai due esecutati, nell'ordine rispettivamente: **** Omissis ****.
Risulta inoltre risiedere nell'unità immobiliare, la loro figlia di anni 15 di nome **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/2002 al 30/01/2012	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Di Fazio Cesidio	25/06/2002	12275	5212
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	28/06/2002	27545	19280
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	10/07/2002		
Dal 30/01/2012 al 30/01/2025	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Marco Pinardi	24/01/2012	23363	7955
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	30/01/2012	4736	3322
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Roma 1	27/01/2012	2728	serie 1T

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 Roma 2 aggiornate al 31/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 30/01/2012
Reg. gen. 4737 - Reg. part. 584
Quota: 1/1
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Notaio Marco Pinardi
Data: 24/01/2012
N° repertorio: 23364
N° raccolta: 7956

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 30/01/2025
Reg. gen. 5110 - Reg. part. 3650
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di edificazione dell'immobile ricade nel Piano Regolatore del Comune di Anzio (pubblicato su B.U.R.L: n°5 del 19/02/2005), in zona B - Sottozona B5: aree edificate e/o di completamento.

La disciplina edilizia in tale sottozona è normata dall'art. 15 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione).

La zona inoltre non presenta vincoli artistici, ma è soggetta a vincolo ambientale secondo l'art. 134 comma 1 lettera g - aree boscate - con disciplina regolata dall'art.38 del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato realizzato con licenza edilizia N. 997 rilasciata dal Comune di Anzio in data 23/03/1960 (prot. 13331) e di successiva variante N. 13331 del 28/05/1963.

Per l'unità immobiliare, è stata inoltre presentata domanda di condono prot. 5566 del 23.02.1995, ai sensi della L 724/94, per l'ampliamento ed il cambio di destinazione d'uso di una porzione realizzata sul lastrico solare del secondo piano.

Si tratta di un aumento di superficie abitabile affianco all'ex lavatoio, diventato quest'ultimo cucina, con una struttura in alluminio e vetri e copertura a tetto.

Il comune di Anzio all'esito della relativa istruttoria ha rilasciato per tale abuso, la Concessione in Sanatoria N.322 del 14/05/2002.

Successivamente con prot. 20861 del 26/04/2007, è stata presentata dai precedenti proprietari una DIA ai sensi dell'art. 3 comma 1 del DPR 380/2001, per l'istallazione sul terrazzo del secondo piano di una pergotenda retrattile di 24 mq con supporti in legno.

Le opere di cui alla DIA sono iniziate il 05/06/2007 e terminate il 04/09/2017, inquadrando l'intervento in "restauro e risanamento conservativo".

Nel fascicolo comunale non è stata trovata però la preventiva e necessaria autorizzazione paesaggistica, ma soltanto una convocazione presso gli uffici comunali al richiedente, con sospensione dell'efficacia della DIA (prot. 24822 del 18/05/2007).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE

Dal sopralluogo effettuato, si è potuto osservare che la scala interna a chiocciola di collegamento ai piani è stata rimossa e la relativa buca del solaio risulta provvisoriamente tamponata nella parte inferiore e coperta precariamente con tavole in legno dal lato superiore.

In corrispondenza della posizione della scala ora non presente, è collocato al piano primo l'attuale angolo cottura, in sostituzione della cucina che il progetto di condono prevedeva appena dopo lo sbarco della scala al piano secondo.

Al piano secondo tale ambiente cucina, viene diversamente usato come locale deposito e presenta tutti gli attacchi impiantistici e le maioliche sulle pareti.

Tale abuso effettuato dagli esecutori e che separa di fatto i due piani dell'abitazione, deve essere ripristinato allo stato di progetto.

Oltre all'aumento della superficie abitabile infatti, la chiusura a solaio come si osserva è poco rispondente ad ordinarie tecniche costruttive e non definitivamente portata a compimento.

Al piano secondo della terrazza invece, allo stato attuale accessibile dalla scala comune del fabbricato, risulta smontata la pergotenda di cui alla DIA del 2007, mentre sono rimasti sui parapetti del lato est ed ovest delle finestre in alluminio perimetrali di tipo scorrevole.

La realizzazione della pergotenda amovibile e con telo retrattile, poichè eseguita in assenza di preventiva autorizzazione paesaggistica, avrebbe richiesto per la regolarizzazione un accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del Dlg.vo 42/2004 (codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), con sanzioni e costi di pratiche edilizie.

Atteso però che tale pergotenda è già stata rimossa e con essa l'abuso, occorrerà soltanto procedere alla rimozione degli infissi scorrevoli (vds foto 16 e 17) che alterano i prospetti del fabbricato e che sono stati installati anch'essi in assenza di autorizzazione paesaggistica.

Complessivamente per l'eliminazione degli abusi dell'immobile, con ripristino della buca del vano scala interna e della rimozione delle finestre, compresi oneri a discarica e ripresa delle finiture costruttive, si valutano pertanto costi pari ad € 5.500,00 a cura ed onere dell'aggiudicatario e che andranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'IMPIANTI

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità per gli impianti installati, in quanto non presenti nel

fascicolo comunale, ne possedute dagli esecutati.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'atto di compravendita con il quale gli esecutati hanno acquistato il bene, fa riferimento all'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile, ma lo stesso non è stato fornito in sede di accesso.

In considerazione dell'assenza di documentazioni a corredo dell'impianto termico (libretto di caldaia e rapporti di efficienza energetica), non è stato possibile alla redazione di nuovo APE.

Classe Energetica: non disponibile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 175,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile pignorato non è soggetto al pagamento di oneri condominiali, ma essendo interno al consorzio "Lido dei Pini" che gestisce vari servizi comuni al complesso immobiliare, sono dovuti gli oneri consortili.

L'importo medio annuale di competenza per ciascuna unità immobiliare del consorzio, per l'anno 2026, è pari ad € 175,00 e comprende la quota di contributo ordinario ed il servizio di controllo.

Relativamente alla situazione contabile dei pagamenti finora effettuati da parte degli esecutati, non risultano partite debitorie secondo il prospetto inviato dalla segreteria del consorzio.

I pagamenti sono quindi regolari fino alla data del 31/12/2025 e non sono state deliberate opere straordinarie dal consorzio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

CRITERIO DI STIMA

Per ricercare il valore di mercato dell'immobile pignorato, inteso come più probabile prezzo che scaturirebbe dalla compravendita del bene nel settore residenziale di riferimento, è stato adottato il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo.

Con tale metodo viene effettuato un confronto tra l'immobile da stimare ed altri simili, di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dimensione e localizzazione, appartenenti allo stesso segmento di mercato, al fine di ricavare il parametro unitario "prezzo/mq".

Il suddetto parametro, successivamente moltiplicato per la consistenza immobiliare, valutata in conformità al D.P.R. 138/1998, conduce al valore di mercato ricercato.

A tale valore verranno poi effettuate aggiunte e detrazioni, per tenere conto dell'effettivo stato d'uso e dei costi per di eventuale regolarizzazione edilizia.

FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA

Trattandosi di appartamento posto in una palazzina di più abitazioni, avente quindi la propria funzione di abitazione unifamiliare, si è proceduto alla formazione di unico lotto di vendita così costituito:

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Tulipani 2, interno 3, piano 1-2
Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Anzio (Rm), in località Lido dei Pini - Via dei Tulipani 2. L'unità immobiliare si sviluppa ai piani primo e secondo, è contraddistinta con l'interno n°3 e si compone al piano primo di: ingresso, soggiorno con angolo cottura a vista, camera da letto, cameretta, bagno e due balconi ed al secondo piano di due separati ambienti, veranda e terrazzo, il tutto per una superficie netta di mq 67,63 (S.U.), oltre balconi di mq 14,45 (S.n.r) e terrazzo di mq 21.95 (S.n.r.)
Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Anzio al Foglio 42 part.lla 203 sub 7 - piani 1°-2° - interno 3 - Cat. A/4 cl. 3° Vani 5,5 sup. cat.68 mq e R.C. € 411,87.
Unità immobiliare occupata dagli esecutati; presenta alcune difformità catastali e necessità di regolarizzazione edilizia per rimettere in comunicazione i due piani abitativi, con oneri a cura e spese dell'aggiudicatario.
Classe Energetica:N.D.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 203, Sub. 7, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 117.837,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Via dei Tulipani 2, interno 3, piano 1-2	95,03 mq	1.240,00 €/mq	€ 117.837,20	100,00%	€ 117.837,20
Valore di stima:					€ 117.837,20

Valore di stima: € 117.837,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	12,00	%

Valore di stima: € 103.696,74

Al valore di stima determinato, che tiene già conto del deprezzamento per lo stato manutenzione valutato con il deprezzamento del 12%, va sottratto ulteriormente l'importo di € 6.000,00 per le opere di regolarizzazione edilizia.

Valore di stima: € 103.696,74 - € 5.500,00 = € 98.196,74

Valore finale di stima (arrotondato): € 98.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile richiede oneri a cura e spese dell'aggiudicatario per regolarizzazioni edilizie (vds paragrafo regolarità edilizia).

ONERI CONDOMINIALI E CONSORTILI

L'immobile pignorato non è soggetto al pagamento di oneri condominiali, ma essendo interno al consorzio "Lido dei Pini" deve gli oneri consortili.

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 06/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lungarini Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa Fg 42 part.IIa 203
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato planimetrico catastale
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storico-catastale C.F. Fg 42 part.IIa 203 sub 7
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Fg 42 part.IIa 203 sub 7
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estratto P.R.G. Comune di Anzio e N.T.A.
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Licenza Edilizia 997 del 23.03.1960 e variante
- ✓ N° 9 Altri allegati - Domanda di condono L 724.94 prot. 5566 del 23.02.1995
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Concessione in Sanatoria N. 322 del 14.05.2002
- ✓ N° 11 Tavola del progetto - Progetto per concessione in sanatoria
- ✓ N° 12 Altri allegati - DIA del 26.04.2007
- ✓ N° 13 Altri allegati - Elaborato grafico di rilievo immobile
- ✓ N° 14 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 24.01.2012 rep. 23364
- ✓ N° 15 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 16 Altri allegati - Adempimenti art 173 bis disp. att. c.p.c. per udienza art. 569 c.p.c.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Tulipani 2, interno 3, piano 1-2
Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Anzio (Rm), in località Lido dei Pini - Via dei Tulipani 2. L'unità immobiliare si sviluppa ai piani primo e secondo, è contraddistinta con l'interno n°3 e si compone al piano primo di: ingresso, soggiorno con angolo cottura a vista, camera da letto, cameretta, bagno e due balconi ed al secondo piano di due separati ambienti, veranda e terrazzo, il tutto per una superficie netta di mq 67,63 (S.U.), oltre balconi di mq 14,45 (S.n.r) e terrazzo di mq 21.95 (S.n.r.)
Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Anzio al Foglio 42 part.IIIa 203 sub 7 - piani 1°-2° - interno 3 - Cat. A/4 cl. 3° Vani 5,5 sup. cat.68 mq e R.C. € 411,87.
Unità immobiliare occupata dagli esecutati; presenta alcune difformità catastali e necessità di regolarizzazione edilizia per rimettere in comunicazione i due piani abitativi, con oneri a cura e spese dell'aggiudicatario. Ù
Classe Energetica:N.D.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 203, Sub. 7, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area di edificazione dell'immobile ricade nel Piano Regolatore del Comune di Anzio (pubblicato su B.U.R.L. n°5 del 19/02/2005), in zona B - Sottozona B5: aree edificate e/o di completamento. La disciplina edilizia in tale sottozona è normata dall'art. 15 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione). La zona inoltre non presenta vincoli artistici, ma è soggetta a vincolo ambientale secondo l'art. 134 comma 1 lettera g - aree boscate - con disciplina regolata dall'art.38 del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale).

Prezzo base d'asta: € 98.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 41/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via dei Tulipani 2, interno 3, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 203, Sub. 7, Categoria A4	Superficie	95,03 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato cui appartiene l'immobile pignorato si trova esternamente in discreto stato manutentivo. Le facciate di prospetto in cortin, mostrano dei deterioramenti compatibili con l'età della costruzione. Internamente invece, la parte dell'immobile al piano primo necessita di qualche sistemazione impiantistica e della manutenzione ordinaria agli intonaci ed alle pitture, per la presenza di condensa e muffa su alcune zone dei soffitti. Lo stato complessivo di questa parte è discreto, mentre gli ambienti del piano secondo sono in condizioni mediocri ed hanno in particolare bisogno di ripresa delle finiture, oltrechè di pulizia in quanto attualmente vengono utilizzati come spazi di sgombero. I parapetti del terrazzo infine, sono in gran parte deteriorati e scrostati nella parte interna ed anche le copertine perimetrali hanno necessità di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Anzio (Rm), in località Lido dei Pini - Via dei Tulipani 2. L'unità immobiliare si sviluppa ai piani primo e secondo, è contraddistinta con l'interno n°3 e si compone al piano primo di: ingresso, soggiorno con angolo cottura a vista, camera da letto, cameretta, bagno e due balconi ed al secondo piano di due separati ambienti, veranda e terrazzo, il tutto per una superficie netta di mq 67,63 (S.U.), oltre balconi di mq 14,45 (S.n.r) e terrazzo di mq 21.95 (S.n.r.) Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Anzio al Foglio 42 part.lla 203 sub 7 - piani 1°-2° - interno 3 - Cat. A/4 cl. 3° Vani 5,5 sup. cat.68 mq e R.C. € 411,87. Unità immobiliare occupata dagli esecutati; presenta alcune difformità catastali e necessità di regolarizzazione edilizia per rimettere in comunicazione i due piani abitativi, con oneri a cura e spese dell'aggiudicatario. Classe Energetica:N.D.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai due esecutati, nell'ordine rispettivamente: **** Omissis ****. Risulta inoltre risiedere nell'unità immobiliare, la loro figlia di anni 15 di nome **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 30/01/2012
Reg. gen. 4737 - Reg. part. 584
Quota: 1/1
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Notaio Marco Pinardi
Data: 24/01/2012
N° repertorio: 23364
N° raccolta: 7956

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 30/01/2025
Reg. gen. 5110 - Reg. part. 3650
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura