

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sciarra Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 209/2017 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA AGGIORNATA



## SOMMARIO

|                                                                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                                                                           | 6  |
| Premessa .....                                                                                                           | 7  |
| Descrizione .....                                                                                                        | 8  |
| <b>BENE° 1</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via della Fonderia 25, edificio 1, interno 5, piano T,1,2, S1 .....     | 8  |
| <b>BENE N° 2</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/B, edificio 1, interno 1, piano T-1-2- 3- S1 .. | 8  |
| <b>BENE N° 3</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/D, edificio 1, interno 3, piano T,1,2, S1 ..... | 8  |
| <b>BENE N° 4</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/F, edificio 2, interno 3, piano T,1,2, S1 ..... | 8  |
| <b>BENE N° 5</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/G, edificio 2, interno 1, piano T,1,2, S1 ..... | 9  |
| <b>BENE N° 6</b> - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/L, edificio 2, interno 4, piano T,1,2, S1 ..... | 9  |
| Lotto 1 .....                                                                                                            | 9  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                                             | 9  |
| Titolarità (Lotto 1) .....                                                                                               | 10 |
| Confini (Lotto 1) .....                                                                                                  | 10 |
| Consistenza (LOTTO 1) .....                                                                                              | 10 |
| Cronistoria Dati Catastali (lotto 1) .....                                                                               | 11 |
| Dati Catastali (Lotto 1) .....                                                                                           | 11 |
| Precisazioni (LOTTO 1) .....                                                                                             | 12 |
| Patti (lotto 1) .....                                                                                                    | 12 |
| Stato conservativo (LOTTO 1) .....                                                                                       | 13 |
| Parti Comuni (LOTTO 1) .....                                                                                             | 13 |
| Servitù, censo, livello, usi civici (LOTTO 1) .....                                                                      | 13 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti (LOTTO 1) .....                                                                   | 13 |
| Stato di occupazione (LOTTO 1) .....                                                                                     | 15 |
| Provenienze Ventennali (lotto 1) .....                                                                                   | 15 |
| Formalità pregiudizievoli (LOTTO 1) .....                                                                                | 16 |
| Normativa urbanistica (LOTTO 1) .....                                                                                    | 17 |
| Regolarità edilizia (LOTTO 1) .....                                                                                      | 17 |
| Vincoli od oneri condominiali (LOTTO 1) .....                                                                            | 21 |
| Lotto 2 .....                                                                                                            | 21 |
| Completezza documentazione ex art. 567 (LOTTO 2) .....                                                                   | 21 |
| Titolarità (LOTTO 2) .....                                                                                               | 21 |
| Confini (LOTTO 2) .....                                                                                                  | 21 |
| Consistenza (LOTTO 2) .....                                                                                              | 21 |
| Cronistoria Dati Catastali (LOTTO 2) .....                                                                               | 22 |
| Dati Catastali (LOTTO 2) .....                                                                                           | 23 |
| Precisazioni (LOTTO 2) .....                                                                                             | 23 |



|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Patti (LOTTO 2) .....                                 | 23 |
| Stato conservativo (LOTTO 2).....                     | 24 |
| Parti Comuni (LOTTO 2) .....                          | 24 |
| Servitù, censo, livello, usi civici (LOTTO 2).....    | 24 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti (LOTTO 2)..... | 24 |
| Stato di occupazione (LOTTO 2).....                   | 25 |
| Provenienze Ventennali (LOTTO 2).....                 | 25 |
| Formalità pregiudizievoli (LOTTO 2).....              | 25 |
| Normativa urbanistica (Lotto 2) .....                 | 25 |
| Regolarità edilizia (lotto 2).....                    | 25 |
| Vincoli od oneri condominiali (lotto2) .....          | 26 |
| Lotto 3 .....                                         | 26 |
| Completezza documentazione ex art. 567 (LOTTO3).....  | 26 |
| Titolarità (LOTTO 3).....                             | 26 |
| Confini (LOTTO 3) .....                               | 26 |
| Consistenza (LOTTO 3) .....                           | 27 |
| Cronistoria Dati Catastali (LOTTO 3) .....            | 27 |
| Dati Catastali (LOTTO 3).....                         | 28 |
| Precisazioni (LOTTO 3).....                           | 29 |
| Patti (LOTTO 3) .....                                 | 29 |
| Stato conservativo (lotto 3).....                     | 29 |
| Parti Comuni (LOTTO 3).....                           | 29 |
| Servitù, censo, livello, usi civici (LOTTO 3).....    | 29 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti (LOTTO 3)..... | 29 |
| Stato di occupazione (LOTTO 3).....                   | 30 |
| Provenienze Ventennali (LOTTO 3).....                 | 31 |
| Formalità pregiudizievoli (LOTTO 3).....              | 31 |
| Normativa urbanistica (LOTTO 3).....                  | 31 |
| Regolarità edilizia (LOTTO3).....                     | 31 |
| Vincoli od oneri condominiali (LOTTO 3) .....         | 31 |
| Lotto 4 .....                                         | 31 |
| Completezza documentazione ex art. 567 (LOTTO 4)..... | 31 |
| Titolarità (LOTTO 4).....                             | 32 |
| Confini (LOTTO 4).....                                | 32 |
| Consistenza (LOTTO 4) .....                           | 32 |
| Cronistoria Dati Catastali (LOTTO 4) .....            | 33 |
| Dati Catastali (LOTTO 4).....                         | 33 |
| Precisazioni (LOTTO 4).....                           | 34 |



|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Patti (LOTTO 4) .....                                 | 34 |
| Stato conservativo (LOTTO 4).....                     | 34 |
| Parti Comuni (LOTTO 4) .....                          | 34 |
| Servitù, censo, livello, usi civici (LOTTO 4).....    | 34 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti (LOTTO 4)..... | 34 |
| Stato di occupazione (LOTTO 4).....                   | 35 |
| DProvenienze Ventennali (LOTTO 4).....                | 35 |
| Formalità pregiudizievoli LOTTO 4).....               | 36 |
| Normativa urbanistica (LOTTO 4).....                  | 36 |
| Regolarità edilizia (LOTTO 4).....                    | 36 |
| Vincoli od oneri condominiali (LOTTO 4) .....         | 36 |
| Lotto 5 .....                                         | 36 |
| Completezza documentazione ex art. 567 (LOTTO 5)..... | 36 |
| Titolarità (LOTTO 5).....                             | 36 |
| Confini (LOTTO 5) .....                               | 37 |
| Consistenza (LOTTO 5) .....                           | 37 |
| Cronistoria Dati Catastali (LOTTO 5) .....            | 37 |
| Dati Catastali (LOTTO 5).....                         | 38 |
| Precisazioni (LOTTO 5).....                           | 39 |
| Patti (LOTTO 5) .....                                 | 39 |
| Stato conservativo (LOTTO 5).....                     | 39 |
| Parti Comuni (LOTTO 5).....                           | 39 |
| Servitù, censo, livello, usi civici (LOTTO 5).....    | 40 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti (LOTTO 5)..... | 40 |
| Stato di occupazione (LOTTO 5).....                   | 41 |
| Provenienze Ventennali (LOTTO 5).....                 | 41 |
| Formalità pregiudizievoli (LOTTO 5).....              | 41 |
| NormAtiva urbanistica (LOTTO 5) .....                 | 41 |
| Regolarità edilizia (LOTTO 5).....                    | 41 |
| Vincoli od oneri condominiali (LOTTO 5) .....         | 41 |
| Lotto 6 .....                                         | 42 |
| Completezza documentazione ex art. 567 (LOTTO 6)..... | 42 |
| Titolarità (LOTTO 6).....                             | 42 |
| Confini (LOTTO 6) .....                               | 42 |
| Consistenza (LOTTO 6) .....                           | 42 |
| Cronistoria Dati Catastali (LOTTO 6) .....            | 43 |
| Dati Catastali (LOTTO 6).....                         | 44 |
| Precisazioni (LOTTO 6).....                           | 44 |



|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Patti (LOTTO 6) .....                                              | 44 |
| Stato conservativo (LOTTO 6) .....                                 | 44 |
| Parti Comuni (LOTTO 6) .....                                       | 45 |
| Servitù, censo, livello, usi civici (LOTTO 6) .....                | 45 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti (LOTTO 6) .....             | 45 |
| Stato di occupazione (LOTTO 6) .....                               | 46 |
| Provenienze Ventennali (LOTTO 6) .....                             | 46 |
| Formalità pregiudizievoli (LOTTO 6) .....                          | 46 |
| Normativa urbanistica (LOTTO 6) .....                              | 46 |
| Regolarità edilizia (LOTTO 6) .....                                | 46 |
| Vincoli od oneri condominiali (LOTTO 6) .....                      | 47 |
| Stima / Formazione lotti .....                                     | 47 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                               | 47 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                               | 49 |
| <b>Lotto 3</b> .....                                               | 50 |
| <b>Lotto 4</b> .....                                               | 52 |
| <b>Lotto 5</b> .....                                               | 53 |
| <b>Lotto 6</b> .....                                               | 54 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                       | 58 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                               | 58 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                               | 58 |
| <b>Lotto 3</b> .....                                               | 58 |
| <b>Lotto 4</b> .....                                               | 59 |
| <b>Lotto 5</b> .....                                               | 59 |
| <b>Lotto 6</b> .....                                               | 59 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 209/2017 del R.G.E. .... | 61 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 198.000,00</b> .....            | 61 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 180.000,00</b> .....            | 61 |
| <b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 193.000,00</b> .....            | 62 |
| <b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 193.000,00</b> .....            | 62 |
| <b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 197.000,00</b> .....            | 63 |
| <b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 193.000,00</b> .....            | 63 |



## INCARICO

In data 09/07/2025 il sottoscritto Ing. Sciarra Stefano, con studio in Vicolo Giorgi, 3 - 00049 - Velletri (RM), email stefano.sciarra89@tiscali.it, PEC s.sciarra@pec.ording.roma.it, Tel. 069637226, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., al fine di aggiornare la Relazione di Stima redatta da altro C.T.U. e già depositata in Cancelleria il 09-01-2018; in data 11/07/2025 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Ciò premesso si enuncia quanto segue.

Con atto di Pignoramento, del Tribunale Civile di Velletri del 01/03/2017 Rep. 1504/2017 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Di Roma 2 – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 24/03/2017 al n. Reg. Part. 8962 e Reg. Gen. 13151 8962 venivano sottoposti ad Esecuzione Immobiliare i seguenti 10 Villini ciascuno composto da Appartamento di Civile Abitazione con Box Auto e giardino pertinenziale, ciascuno catastalmente individuato, come appresso.

- 1) villino in Via della fonderia 25 mappale 3081 sub 508  
(oggi mappali 3081 sub 519 e sub 520)
- 2) villino in Via della Fonderia 25/A in catasto mappale 3081 sub 503  
(oggi mappali 3081 sub 509 e 3081 sub 510)
- 3) villino in Via della Fonderia 25/B in catasto mappali 3081 sub 504  
(oggi mappali 3081 sub 515 e 3081 sub 516)
- 4) Villino in Via della Fonderia 25/C in catasto mappali 3081 sub 511 e sub 512;
- 5) Villino in Via della Fonderia 25/D in catasto mappale 3081 sub 506  
(oggi mappali 3081 sub 517 e 3081 sub 518;
- 6) Villino in Via della Fonderia 25/E in catasto mappale 3081 sub 507:  
(oggi mappali 3081 sub 513 e mappali 3081 sub 514)
- 7) Villino in Via della Fonderia 25/F in catasto mappali 3081 sub 6 e sub 7
- 8) Villino in via della Fonderia 25/G in catasto mappali 3081 sub 1 e sub 8
- 9) villino in via della Fonderia 25/L in catasto mappali 3081 sub 501 e sub 502;
- 10) Villino in Via della Fonderia 25/M in catasto mapplai 3081 sub 5 e sub 11;

Nella C.T.U. effettuata dal precedente CTU, depositata il 09-01-2018 già in atti, tutti e 10 i Villini, furono posti in vendita in un unico lotto.

Successivamente a seguito di transazioni private, e giusto ordinanza del sig. Giudice della Esecuzione del 16-05-2019 i villini, sono stati liberati dal pignoramento

- villino in via Della Fonderia 25/M mappali 3081 sub 5 e 3081 sub 11
- villino in via della Fonderia 25/A mappali 3081 sub 503 (oggi sub 509 e sub 510)

Successivamente a seguito di transazioni private e giusto ordinanza del sig. Giudice dell'Esecuzione del 15/02/2020 i villini sono stati liberati dal pignoramento



- villino in Via della Fonderia 25/F mappali 3081 sub 507 (oggi sub 513 e sub 514)

- Villino in Via della Fonderia 25/C mappali 3081 sub 511 e sub 512

Allo stato attuale, giusto le riduzioni di pignoramento di cui innanzi, e previ i sopralluoghi effettuati, (vds allegato n. 1) si constatava che i residui villini pignorati risultavano tutti ultimati, e peraltro già dichiarati al catasto fabbricati, (tranne quello già individuato con il sub 508), che essendo ugualmente ultimato lo scrivente ha proceduto quindi alla denuncia all'U.T.E. di variazione per divisione, ultimazione di fabbricato

Stante quanto innanzi, il sottoscritto ha ritenuto formulare la vendita del compendio immobiliare residuo in Sei lotti così costituiti:

**LOTTO N. 1** - Villino in Anzio Via della Fonderia n. 25 (Edificio 1)

In catasto foglio 7 mappali 3081 sub 508, oggi sub 519 (app.to e corte pertinenziale) e Sub 520 (Il Box) ----  
Regolarmente Intestato a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

**LOTTO 2** - Villino in Anzio Via della Fonderia 25/B (Edificio 1)

In catasto foglio 7 mappale 3081 sub 504, oggi sub 515 (l'app.to e corte pertinenziale) e Sub 516 (il Box) -----  
-- Regolarmente Intestato a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

**LOTTO 3** - Villino in Anzio Via della Fonderia n. 25/D (Edificio 1)

In catasto foglio 7 mappale 3081 sub 506 oggi sub 517 (l'app.to con corte pertinenziale e sub 518 (il Box) -  
Regolarmente Intestato a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

**LOTTO 4** - Villino sito in Anzio via della Fonderia n. 25/F (Edificio 2)

In catasto foglio 7 mappali 3081 sub 6 (l'appartamento con corte pertinenziale) e sub 7 (il box) -----  
Regolarmente Intestato a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

**LOTTO N. 5** - Villino Sito in Anzio Via della Fonderia n. 25/G (Edificio 2)

In Catasto foglio 7 mappali 3081 sub 1 (l'appartamento con corte pertinenziale ) e sub 8 (il box) -----  
Regolarmente Intestata a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

**LOTTO N. 6** - Villino sito in Anzio, Via della Fonderia n. 25/L (Edificio 2)

In catasto foglio 7 mappali 3081 sub 501 (l'appartamento con corte pertinenziale) e sub 502 (il box) -----  
Regolarmente Intestato a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento attualmente sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via della Fonderia 25, edificio 1, interno 5, piano T,1,2, S1
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Anzio (RM)- Via della Fonderia 25/B, edificio 1, int. 1, piano T-1-2- 3, S1
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/D, edificio 1, int. 3, piano T,1,2, S1
- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/F, edificio 2, int. 3, piano T,1,2, S1
- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/G, edificio 2, int. 1, piano T,1,2, S1



- **Bene N° 6** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/L, edificio 2, int. 4, piano T,1,2, S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE° 1 - VILLETТА UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DELLA FONDERIA 25, EDIFICIO 1, INTERNO 5, PIANO T,1,2, S1**

---

Il Villino è parte del complesso residenziale edificato sul terreno in catasto foglio 7 mappale 3081 sito in Anzio (località Lavinio), alla Via della Fonderia 25, a ridosso della via Nettunense e nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Lavinio (linea ferroviaria Nettuno - Roma), in zona provvista di attività commerciali e sufficienti parcheggi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

### **BENE N° 2 - VILLETТА UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DELLA FONDERIA 25/B, EDIFICIO 1, INTERNO 1, PIANO T-1-2- 3- S1**

---

Il Villino è parte del complesso residenziale edificato sul terreno in catasto foglio 7 mappale 3081 sito in Anzio (località Lavinio), alla Via della Fonderia 25, a ridosso della via Nettunense e nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Lavinio (linea ferroviaria Nettuno - Roma ), in zona provvista di attività commerciali e sufficienti parcheggi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

### **BENE N° 3 - VILLETТА UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DELLA FONDERIA 25/D, EDIFICIO 1, INTERNO 3, PIANO T,1,2, S1**

---

Il Villino è parte del complesso residenziale edificato sul terreno in catasto foglio 7 mappale 3081 sito in Anzio (località Lavinio), alla Via della Fonderia 25, a ridosso della via Nettunense e nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Lavinio (linea ferroviaria Nettuno - Roma), in zona provvista di attività commerciali e sufficienti parcheggi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

### **BENE N° 4 - VILLETТА UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DELLA FONDERIA 25/F, EDIFICIO 2, INTERNO 3, PIANO T,1,2, S1**

---

Il Villino è parte del complesso residenziale edificato sul terreno in catasto foglio 7 mappale 3081 sito in Anzio (località Lavinio), alla Via della Fonderia 25, a ridosso della via Nettunense e nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Lavinio (linea ferroviaria Nettuno - Roma), in zona provvista di attività commerciali e sufficienti parcheggi.

La vendita del bene è soggetta IVA.



**BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DELLA FONDERIA 25/G, EDIFICIO 2, INTERNO 1, PIANO T,1,2, S1**

---

Il Villino è parte del complesso residenziale edificato sul terreno in catasto foglio 7 mappale 3081 sito in Anzio (località Lavinio), alla Via della Fonderia 25, a ridosso della via Nettunense e nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Lavinio (linea ferroviaria Nettuno - Roma), in zona provvista di attività commerciali e sufficienti parcheggi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

**BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA DELLA FONDERIA 25/L, EDIFICIO 2, INTERNO 4, PIANO T,1,2, S1**

---

Il Villino è parte del complesso residenziale edificato sul terreno in catasto foglio 7 mappale 3081 sito in Anzio (località Lavinio), alla Via della Fonderia 25, a ridosso della via Nettunense e nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Lavinio (linea ferroviaria Nettuno - Roma), in zona provvista di attività commerciali e sufficienti parcheggi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

---

**LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via della Fonderia 25, edificio 1, interno 5, piano T,1,2, S1**

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

Per completezza si riporta quanto già riportato nella CTU depositata da altro Tecnico 09-01 2018 ovvero.

La documentazione ex art. 567 c.p.c., è costituita da "Certificato Notarile sottoscritto dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 21.04.2017. La relazione preliminare di verifica è stata delegata all'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dalla relazione versata in atti dalla Delegata si evince che la documentazione risulta completa.

Fa presente lo scrivente che nell'atto di pignoramento e nella pedissequa nota di trascrizione risulta pignorata la porzione di terreno distinta al NCT al Fg.7 - p.lla 3080 Bosco ceduo di mq. 3.500. ----- Detta particella derivante dal frazionamento, redatto il 07.08.2012, dell'originaria p.lla 724 Bosco ceduo di mq. 9.244, risulta utilizzata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune di Anzio al loro completamento e conseguente collaudo.

A tal proposito risulta sottoscritta tra il Comune di Anzio e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* "Convenzione Edilizia" rep. 3421 del 14.01.2010 a rogito del Segretario Generale di detto Comune, Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritta a Roma 2 il 04.02.2010 alla formalità n. 4505.

L'unità negoziale di detta convenzione riguarda il terreno sito in Comune di Anzio, distinto al NCT al Fg. 7 - p.lla 724. ----- La trascrizione risulta a favore del Comune di Anzio per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, e contro La Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1.

All'art. 3 della "Convenzione Edilizia risulta indicata quale area da cedere al Comune, quella di mq. 3.462,06 distinta al NCT al fg. 7 - p.lla 724. Si segnala che la superficie totale della originaria particella 724 era di mq. 9.244 e pertanto la superficie oggetto della Convenzione edilizia indicata in mq. 3.462,06 rappresenta solo una porzione della particella 724.

Attualmente la originaria p.lla 724 risulta frazionata nella particella 3080 di mq. 3.500 (che dovrebbe essere



ceduta al Comune di Anzio come da Convenzione Edilizia) e la p.lla 3081 E.U. di mq. 5.744 dove sono stati realizzati i due fabbricati in parte oggetto di pignoramento.

Per quanto esposto lo scrivente ritiene, salve ed impregiudicate le superiori determinazione del G.E., che la particella 3080 di mq. 3.500, non possa essere oggetto di pignoramento e che all'art. 3 della Convenzione Edilizia, debba essere precisato che essa riguarda solo una porzione della p.lla 724.

TITOLARITÀ (LOTTO 1)

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

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

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

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

CONFINI (LOTTO 1)

Il villino nel suo insieme di superficie coperta e scoperta confina con Traversa Interna di Via della Fonderia, con proprietà foglio 7 par.lla 3080 proprietà particella fogli 7 p.lla 2702,con villino int. 1 fg. 7 p.lle 3081 sub 515 e 516,con Villino interno 6 fg. 7 mappali 3081 sub 509 e sub 510, salvi se altri

CONSISTENZA (LOTTO 1)

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano              |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|--------------------|
| Cantina a PS1                         | 50,71 mq         | 62,20 mq         | 0,50         | 31,10 mq                 | 2,65 m  | Seminterrato       |
| Abitazione a Piano Terra (rialzato)   | 29,65 mq         | 41,85 mq         | 1,00         | 41,85 mq                 | 2,70 m  | Terra (rialzato)   |
| Abitazione Piano Primo                | 32,26 mq         | 44,50 mq         | 1,00         | 44,50 mq                 | 2,70 m  | Primo              |
| Portico a Piano Terra (rialzato)      | 21,13 mq         | 23,50 mq         | 0,30         | 7,05 mq                  | 2,70 m  | Terra (rialzato)   |
| Balcone a P.1                         | 3,86 mq          | 4,89 mq          | 0,30         | 1,47 mq                  | 2,70 m  | Primo              |
| Soffitta                              | 26,09 mq         | 36,53 mq         | 0,50         | 18,27 mq                 | 1,64 m  | Secondo            |
| Corte esclusiva fino a mq. 25 lordi   | 24,05 mq         | 25,00 mq         | 0,10         | 2,50 mq                  | 0,00 m  | Terra              |
| Corte esclusiva residua lordi mq. 340 | 326,95 mq        | 340,00 mq        | 0,02         | 6,80 mq                  | 0,00 m  | Terra              |
| Box Auto singolo                      | 17,16 mq         | 19,83 mq         | 0,50         | 9,91 mq                  | 2,40 m  | Terra              |
| Porzione abusiva del piano soffitta   | 2,00 mq          | 2,00 mq          | 0,00         | 0,00 mq                  | 1,64 m  | Soffitta (secondo) |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 163,45 mq                |         |                    |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |                    |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 163,45 mq                |         |                    |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La superficie commerciale è stata calcolata in base alle indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Etrate  
Le superfici "Abusive" non sono state calcolate nel computo delle superfici

CRONISTORIA DATI CATASTALI (LOTTO 1)

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                    |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 12/01/1977 al 01/04/1982 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 7, Part. 724<br>Superficie (ha are ca) 0.92.44<br>Reddito dominicale € 11,94<br>Reddito agrario € 2,86                              |
| Dal 01/04/1982 al 16/11/2009 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 7, Part. 3081 (già 724 parte), Sub. 5744<br>Reddito dominicale € 7,42<br>Reddito agrario € 1,78                                     |
| Dal 16/11/2009 al 07/08/2012 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 7, Part. 3081 (già 724 parte)<br>Superficie (ha are ca) 5744<br>Reddito dominicale € 7,42<br>Reddito agrario € 1,78                 |
| Dal 07/08/2012 al 20/02/2026 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 3081, Sub. 508<br>Categoria F3                                                                                          |
| Dal 20/02/2026 al 04/03/2026 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 3081, Sub. 520<br>Categoria C6<br>Cl.2, Cons. 17<br>Superficie catastale 20 mq<br>Rendita € 110,63                      |
| Dal 20/02/2026 al 04/03/2026 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 3081, Sub. 519<br>Categoria A7<br>Cl.4, Cons. 5<br>Superficie catastale 125 mq<br>Rendita € 684,31<br>Piano T, 1, 2, S1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI (LOTTO 1)

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 7      | 3081  | 519  |                     | A7        | 4      | 5 vani      | 125 mq               | 684,31 € |       |          |
|                         | 7      | 3081  | 520  |                     | C6        | 2      | 17 mq.      | 20 mq                | 110,63 € |       |          |



| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |             |                      |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|-------------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |             |                      |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe      | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 7                    | 3081  |      |       |                     |         | ENTE URBANO | 0.57.44              | 0 €                | 0 €             |          |

**Corrispondenza catastale**

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

Il villino, era stato già dichiarato come Fabbricato in Corso di costruzione, ma risultando ultimato come da sopralluogo del 02/09/2025, si è proceduto alla denuncia di variazione all'U.T.E. per per Ultimazione, frazionamento, cambio della toponomastica, con procedura DOCFA re.ta a protocollo n. RM0104662 del 11/02/2026.  
A seguito di tale Denuncia di variazione il villino composto da due U.I. ha assunto i dati censuari come sopra.

**PRECISAZIONI (LOTTO 1)**

Come da verbale del 23/07/2025, allegato alla presente (allegato n.1) si eseguiva un primo tentativo di accesso all'immobile, con esito negativo. Nella cassetta postale veniva lasciato avviso con recapito telefonico del Custode invitando a prendere contatti telefonici con quest'ultima.  
Successivamente tramite l'operato del Custode \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si accedeva al Villino il giorno 02/09/2025 dove era presente il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che dichiara di risiedere nel villino unitamente alla propria famiglia composta dalla moglie e due figli minorenni di 11 e 12 anni, in virtù di contratto di locazione registrato il 15/03/2021. (Allo stato Scaduto e non opponibile alla procedura).  
  
Il CTU procedeva quindi ai rilievi planimetrici, altimetrici fotografici degli immobili; se ne valutavano le caratteristiche onde dare chiare risposte ai quesiti posti dal GE.  
A richiesta il sig. SINGH riferiva che la caldaia era provvista di libretto di istallazione e manutenzione ma al momento irreperibile. (Vds relativo verbale di sopralluogo allegato alla presente n.1)  
  
Considerato che il villino era stato dichiarato al Catasto come Fabbricato in corso di costruzione, si procedeva alla denuncia di variazione tramite procedura DOCFA prot.llo RM0104662 del 11/02/2026 per divisione, variazione della toponomastica e ultimazione di fabbricato urbano.  
La variazione catastale individua il villino composto da due unità immobiliari censite al foglio 7 con i subalterni sub 519 l'abitazione con corte annessa e sub 520 il locale Box.

**PATTI (LOTTO 1)**

Tranne quanto riportato nell'atto di acquisto del terreno da parte della società Esecutata del 16/11/2009 e quanto indicato nell'atto di Convenzione Edilizia Stipulato con il Comune di Anzio, del 14/01/2010 trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Roma 2 il 04-02-2010 al n. 4505 di Reg. Part. e n. 7405 di Reg. Gener. non risultano patti specifici gravanti sul villino in esame.



## STATO CONSERVATIVO (LOTTO 1)

---

Le rifiniture interne ai piani terra, primo e soffitta sono in buono stato di stato di conservazione; al piano seminterrato sono invece molto evidenti le tracce di umidità lungo i muri perimetrali causata da risalita per capillarità dal basso verso l'alto, causa un non perfetto isolamento delle murature dal terreno sottostante e laterale.

L'area pertinenziale esterna, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Quanto sopra meglio si evince dalle fotografie allegate (Vds Grafico Esplicativo e Foto all.to n.6/B)

Sinteticamente il Villino puo descriversi in discreto stato di conservazione.

## PARTI COMUNI (LOTTO 1)

---

Trattasi porzioni di fabbricato composto di sei vellini divisi tra loro da cielo a terra con corti pertinenziali ed accessi indipendenti dall'Esterno, sia da Via della Fonderia che da traverse interne della stessa via.

Tranne le strutture portanti del fabbricato e porzioni di recinzioni non vi sono altre parti comuni tra i singoli villini.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI (LOTTO 1)

---

Tranne quanto indicato nel "Contratto Convenzione Edilizia" stipulato tra il Comune di Anzio e la Società Esecutata, non risulta che la zona di ubicazione del fabbricato sia soggetta a vincolo degli Usi Civici.

Da colloqui verbali avuti con il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio, è emerso che lo stesso non rilascia alcuna Certificazione in merito all'esistenza o meno di "Usi Civici" -----

TUTTAVIA: dalla copia del documento, quale parte integrante, della Vigente Variante Generale al P.R.G., approvata con Delibera Regionale n. 1259 del 17/12/2004, (Cfr. All. "12") denominato: ANALISI TERRITORIALE AI SENSI DELL'EX ART.3 DELLA L.R. N.1/86, MODIFICATO DALL'ART. 6 DELLA L.R. N. 59/95, RIGUARDANTE L'INTERO TERRITORIO COMUNALE DI ANZIO INTERESSATO DALLA REDAZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE COMUNALE, in merito all'ESISTENZA O MENO DI USI CIVICI, si evince che tutti i terreni individuati in catasto al foglio 7 (come il villino in oggetto) - sono esenti dal diritto di Uso Civico. (vds all.to n.38)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI (LOTTO 1)

---

### STRUTTURE PORTANTI

Sono realizzate con telai in C.A. costituiti da pilastri, travi, e muri di contenimento al piano seminterrato.

Solai sia quelli in piano che quelli inclinati costituenti le falde del tetto di copertura, sono del tipo prefabbricato formati da travetti con interposte pignatte e soletta di completamento gettata in opera.

Le altezze utili interne sono:

- porzioni a destinazione residenziale, (PT. e 1°): ml. 2,70;
- porzioni con destinazione cantina (piano S1): ml. 2,65,
- box auto ml. 2,40
- sottotetto con altezze la minima di ml. 0,70 - e massima di ml. 2,58 (media ml. 1,64)

Le Tamponature sono in laterizi forati; manto di copertura in tegole.

### PARETI ESTERNE

Parte rifinite con intonaco e successiva tinteggiatura, parte rivestite con mattonelle in gres ceramico.



## PAVIMENTI

Interni: in parquet alle due camere da letto del piano primo; in monocottura di varie dimensioni in tutti gli altri vani dei piani seminterrato, terra e piano soffitta; in marmette di gres al vano garage, ai portici del piano terra ed al balcone del piano primo.

Scala interna di collegamento tra piani con gradi e sottogradi in marmo e ringhiere in ferro.

Scala esterna di collegamento tra piano terra e piano interrato con gradi e sotto gradi in travertino e ringhiera in ferro.

## RIVESTIMENTI INTERNI

Pareti dei bagni con maioliche fino a ml. 2,20 di altezza; parete di fondo dell'angolo cottura rivestita con maioliche; intonaci civili tinteggiati alle restanti pareti ed ai soffitti.

## INFISSI ESTERNI

Alle finestre e porte finestre infissi formati da telai in legno e specchi in vetro camera protetti da persiane in ferro oltre a grate in ferro ai soli vani del piano terra.

Alle finestre del piano seminterrato, infissi in legno e specchi in vetro camera con solo grate di protezione esterna.

Porte di accesso carrabile al Box auto del tipo basculante in lamiera zincata; l'accesso pedonale retrostante è protetto da porta ugualmente in lamiera zincata.

## INFISSI INTERNI

Porte interne del tipo tamburato tipo noce

## IMPIANTI

Impianti: elettrico, del tipo sfilabile in tutti i vani, ma mancante di parte dei frutti; non è dato sapere se funzionante in quanto mancante dei corpi illuminanti ed allaccio alla rete. elettrica

## IMPIANTI:

Idrico: completo ai vani bagno; mancanza di allaccio alla rete idrica comunale.

Apparecchi igienico-sanitari: in vetro china bianchi con rubinetteria in ottone cromato del tipo leggero;

Termico; del tipo autonomo; piastre radianti in alluminio preverniciato con tubazioni in rame. La caldaia è posizionata all'interno del Box Auto a ridosso della porta di accesso; la stessa è alimentata da gas GPL in bombolone interrato nella corte pertinenziale.

A proposito della Caldaia, si conferma quanto già indicato nella precedente CTU depositata il 09/01/2018 da altro Tecnico e qui si riporta per completezza.

Il Box auto è privo di sistemi di areazione. --- A tal proposito la norma UNI 7129/08 parte 2 punto 4.2.3. così recita: "È vietata l'installazione di apparecchi di utilizzazione all'interno di locali con pericolo incendio (per esempio: autorimesse, box). ----- Tale limitazione deve essere applicata anche ai canali da fumo, ai condotti di scarico fumi e ai condotti di aspirazione dell'aria comburente; tuttavia, i locali di installazione degli impianti alimentati a gas naturale (metano) e degli apparecchi di portata termica nominale massima non maggiore di 35 kW possono comunicare direttamente con le autorimesse fino a 9 posti auto e non oltre il secondo interrato (compreso i singoli box) purché la comunicazione sia protetta da porte aventi caratteristiche di resistenza al fuoco E 120."

Con circolare Ministero degli Interni Dipartimento Vigili del Fuoco - Prot. N° P89974108 sott.22/11 del 24.10.2008 avente per oggetto: Impianti di produzione calore, alimentati a GPL di potenzialità inferiore a 35Kw . Comunicazione con Autorimesse è stato ritenuto che: "in relazione a quanto rappresentato con nota indicata a margine, si ritiene che gli impianti termici alimentati a GPL di potenzialità non superiore a 35Kw, possono comunicare direttamente, tramite porte di caratteristiche REI 120, con autorimesse la cui capacità non sia superiore alle 40 autovetture. Detta possibilità rimane comunque vincolata alla realizzazione dell'impianto termico in locali fuori terra e nel rispetto delle limitazioni relative all'impiego del GPL quale combustibile.

Per quanto riportato nella norma 7129/08 e nella circolare dei WW.FF, appare che la caldaia è posizionata in locale non idoneo e che pertanto la stessa deve essere ricollocata in locale conforme alle norme vigenti.



## CORTE ESCLUSIVA

Tutta l'area annessa al villino risulta delimitata da recinzione eseguita: con rete metallica sorretta da paletti in ferro lungo le linee di confine con villini contigui; il confine con altra proprietà è delimitato da muro alto circa ml. 2, mentre il tratto prospiciente la traversa interna di Via della Fonderia è delimitata da recinzione in muratura di base in blocchetti di cemento con soprastante ringhiera in ferro, interrotta nel tratto dove è posto l'accesso carrabile e pedonale protetto da cancello in ferro

La stessa corte nella zona antistante il villino risulta in gran parte pavimentata in spezzoni marmo, il resto adibito a prato con cespugli floreali vari.

## STATO DI OCCUPAZIONE (LOTTO 1)

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

Come da Verbale di sopralluogo, e giusto quanto già riportato nel paragrafo Precisazioni, il villino risulta occupato dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che dichiarava di risiedere nel villino unitamente alla propria famiglia composta dalla moglie e due figli minorenni di 11 e 12 anni, in virtù di contratto di locazione registrato il 15/03/2021. (Allo stato Scaduto e non opponibile alla procedura)

Il sig. Singh chiedeva di poter restare ad abitare il villino fino al momento della aggiudicazione, versando una mensilità di €. 500,00-----

## PROVENIENZE VENTENNALI (LOTTO 1)

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                               |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 15/10/1975 al 15/11/2009 | **** Omissis **** | Compravendita                      |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Pesce Nicola                       | 15/10/1975 | 101604        |             |
|                              |                   | Trascrizione                       |            |               |             |
|                              |                   | Presso                             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Conservatoria RR.II. di Roma 2     | 03/11/1975 | 20708         | 16781       |
|                              |                   | Registrazione                      |            |               |             |
|                              |                   | Presso                             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 16/11/2009               | **** Omissis **** | Compravendita                      |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Passarelli Pula Massimiliano       | 16/11/2009 | 2120          | 1451        |
|                              |                   | Trascrizione                       |            |               |             |
|                              |                   | Presso                             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 | 25/11/2009 | 75063         | 1451        |
|                              |                   | Registrazione                      |            |               |             |
|                              |                   | Presso                             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |



|                                 |                   |                                                              |            |               |             |
|---------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
|                                 |                   |                                                              |            |               |             |
| Dal 22/01/2013 al<br>22/01/2013 | **** Omissis **** | IDENTIFICAZIONE CATASTALE                                    |            |               |             |
|                                 |                   | Rogante                                                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   | Notaio Passarelli Pula<br>Massimiliano                       | 22/01/2013 | 4733          | 3160        |
|                                 |                   | Trascrizione                                                 |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                                                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                   | Agenzia delle Entrate<br>Ufficio del Territorio di<br>Roma 2 | 30/01/2013 | 4617          | 3344        |
|                                 |                   | Registrazione                                                |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                                                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                   |                                                              |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (LOTTO 1)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 04/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 31/03/2010  
Reg. gen. 19899 - Reg. part. 4202  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Passarelli Pula Massimiliano  
Data: 24/03/2010  
N° repertorio: 2489  
N° raccolta: 1655  
Note: L'ipoteca riguarda il Terreno sito in Comune di Anzio distinto in catasto al foglio 7 mappale 724 sul quale è stato poi realizzato l'intervento edilizio di cui è parte il villino in oggetto.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 19/04/2013  
Reg. gen. 16855 - Reg. part. 2213  
Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Rogante: Passarelli Pula Massimiliano

Data: 16/04/2013

N° repertorio: 4960

N° raccolta: 3298

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 16/12/2014

Reg. gen. 53769 - Reg. part. 7089

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

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

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

Rogante: Tribunale di Ferrara

Data: 14/04/2014

N° repertorio: 2247

Note: A margine della nota risulta annotamento di cancellazione totale n. 5299 del 21/08/2019

### Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Roma 2 il 04/02/2010

Reg. gen. 7405 - Reg. part. 4505

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

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

Note: La trascrizione grava sul terreno distinto in catasto al foglio 7 particella 724 sul quale è stato poi realizzato l'intervento edilizia di cui è parte l'immobile in oggetto.

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma 2 il 24/03/2017

Reg. gen. 13151 - Reg. part. 8962

Quota: 1/1

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

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

### NORMATIVA URBANISTICA (LOTTO 1)

---

Il lotto di terreno sul quale è stato realizzato il complesso residenziale di cui è parte il villino oggetto della presente ricade nel vigente PRG del Comune di Anzio in zona ZONA B - Sottozone B4 di P.R.G. - Le relative Norme sono riportate nell'allegato alla Relazione di Stima del Precedente CTU deposita il 09-01-2018

### REGOLARITÀ EDILIZIA (LOTTO 1)

---

Giusto quanto riportato nella relazione di Stima già depositata 9 Gennaio 2018, da precedente CTU, ed a seguito di aggiornamenti effettuati dallo scrivente, successivamente ai sopralluoghi effettuati alle Unità Immobiliari residuali pignorate, si riporta ed osserva quanto segue.

L'autorizzazione per l'esecuzione dell'intervento edilizio fu richiesto al Comune di Anzio, dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito di presentazione di pratica edilizia assunta al protocollo col n°17171, in data 08.04.2008.

Detta richiesta, approvata con determina dirigenziale prot. 46779 del 08.10.2009, fu oggetto di asseverazione sanitaria in data 18.11.2008.

Il lotto di terreno (foglio 7 particella 724 di mq. 9244) oggetto della richiesta trasformazione urbanistica, fu oggetto di trasferimento dalla sig.ra \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di permuta per notaio \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* del 16/11/2009 rep. 2120 trascritto all'Agenzia delle Entrate- Ufficio del



Territorio di Roma 2 il 25/11/2009 al n. 38944 di formalità

Detta Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sottoscrisse "Convenzione Edilizia" con atto Rep. 3421 del 14.01.2010 a rogito Avv.to \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di Segretario Generale del Comune di Anzio, trascritto alla Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma 2, il 4 febbraio 2010, alla formalità n° 4505. (*Vds. All.to 11*)

A seguito di elaborati grafici di cui alla Pratica Edilizia n. 20529, ovvero:

-Progetto datato 11/09/2009 (*Vds all.to 12*) relativo alla costruzione di Due Corpi di Fabbrica – Corpo 1 (o Fabbricato 1) e Corpo 2 (o fabbricato 2) sul terreno in catasto foglio 7 particella 724/Parte (oggi p.lla 3081)

-Grafico sempre datato 11/09/2009 (*Vds allegato 13*) per la Definizione del A.U.P. (Architettura, Urbanistica, Paesaggio)

-Altro Elaborato Grafico per la definizione del A.U.P. fu presentato il 10/08/2009 (*all.to 14*)

Il Comune di Anzio rilasciò alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, "Permesso di Costruire" n. 48/2010 in data 16.03.2010 (*vds all.to 15*)

I lavori di costruzioni iniziarono in data 25.03.2010, giusta comunicazione inoltrata al Comune di Anzio in data 25.03.2010, prot. 15355. (*Vds allegato 16*)

In data 24.05.2012- prot. 24078, fu presentata SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio di attività) per ampliamento parte S1 corpo 1-2; diversa distribuzione interna, ampliamento balcone P. 1° - Corpo 1. (*vds allegato 17*) con allegato elaborato grafico di progetto (allegato 20) V.C.O. (Variante in Corso d'Opera) al P.C. n. 48/2012 oltre a dichiarazione Asseverata di Inizio Lavori del 24/05/2012 (*Vds all.to 18*)----- Su detto grafico sono riportate le seguenti scritte a matita, che si ritiene possano considerarsi integrazioni documentali, richieste dal tecnico comunale incaricato, Ante e Post Opera; Calcolo sup. non residenziale + verifica, schede parametriche errate mancano gli ampliamenti del 1° e 2° corpi seminterrati.

(In proposito *Vds allegato 21*- richiesta integrazione)

Successivamente in data 15.10.2012 , viene presenta Relazione Tecnica per S.C.I.A. (*Vds allegato 19*) - Variante in Corso D'opera al permesso di costruire n. 48/2010, con allegato grafico di progetto "Nuovi Tipi VCO Corpo 2- (*Vds allegato 22*) -

Il grafico (*Vds allegato 18*) allegato alla SCIA del 24.05.2012 prot. 24078 è riferito ai corpi di fabbrica n° 1 e n° 2 e riguarda la richiesta di ampliamento: della superficie interrata dei cespiti sub 2 e sub 3 del corpo di fabbrica n° 2 per mq. 11,35 cadauno (non interessati dalla procedura); della superficie ( di mq. 15,15 ciascuna ) delle terrazze del piano 1°, dei cespiti immobiliari identificati con sub. 504 (oggi sub 515 e sub 516) e sub. 511 (oggi esente da pignoramento) del corpo di fabbrica n° 1, e della superficie (di mq. 13,23 ciascuna) dei piani interrati degli stessi sub 504 (oggi sub 515 e sub 516) e sub. 511 (oggi esente dalla procedura).

In detto grafico, (*Vds all.to 18*) risultano eliminate delle tramezzature ai piani interrati presenti nel progetto originario, e vengono rappresentate al piano interrato degli edifici 1° e 2° delle intercapedini dell'altezza utile di ml. 1,60, sottostanti a tutte e 12 le autorimesse presenti al piano terra del complesso immobiliare, delle quali solo 6 oggetto della procedura in oggetto.

Dette intercapedini non risultano rappresentate nell'originario grafico (*vds all.to 12*) allegato all'originario permesso di costruire n° 48/2010.

Il grafico allegato alla relazione tecnica del 15.10.2012 (*Vds all.to 22*) avente per oggetto "S.C.I.A. Variante in corso d'opera Permesso di costruire nr. 48/2010 pratica edilizia nr. 20529" è riferito a "Nuovi Tipi VCO Corpo 2", e riguarda la modifica della planimetria generale dell'intervento, con particolare riferimento alla realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali viene prevista una maggior superficie destinata a parcheggio in danno della zona a verde.

In detto grafico (*Vds all.to 22*) e relativamente al solo corpo di fabbrica n° 2 viene riproposta, l'eliminazione delle tramezzature ai piani interrati presenti nel progetto originario, l'ampliamento della superficie interrata dei cespiti sub 2 e sub 3, per mq. 11,35 cadauno (non interessati dalla procedura), la realizzazione delle intercapedini sottostanti a tutte e 6 le autorimesse presenti al piano terra dell'edificio n° 2, delle quali solo 4 oggetto della procedura in oggetto.

Dette intercapedini non risultano rappresentate nell'originario grafico, allegato all'originario permesso di costruire n° 48/2010. (*Vds all.to 12*)



Agli atti Comunale risultano versamenti di oneri concessori datati 26/10/2012 (*Vds Allegato 23*)

In relazione alla SCIA innanzi indicata, il Comune di Anzio con nota Prot. Gen. n. 25838 del 12.06.2012, (*Vds all.to 21*) sottoscritta dall'Istruttore Tecnico Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 08.05.2012, ed avente per oggetto "Denuncia Inizio Attività U.T.C. 1816 del 05.06.2012 ( rif. Prot. Gen. 24078 del 24.05.2012 ) " invitò il Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* firmatario del grafico relativo all'intervento richiesto a presentarsi presso l'ufficio tecnico, comunicando nel contempo che i termini di efficacia della D.I.A. presentata sarebbero decorsi nuovamente in ottemperanza a quanto richiesto.

Successivamente la relazione alla S.C.I.A., innanzi indicata, il Comune di Anzio con nota prot. U.T.C. 0630 del 09.11.2012 avente per oggetto " Segnalazione certificata di inizio attività presentata al Comune in data 31.05.2012 prot. 24078, indirizzata al Responsabile U.O. Politiche del Territorio, il Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* n.q. di Istruttore Tecnico della segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. prot. 24078 del 21.05.2012, formulata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* comunica che a seguito di specifico esame istruttorio, esaminata la richiesta sopra indicata e tutta la documentazione presentata a corredo della stessa, nonché eventuali integrazioni e/o chiarimenti richiesti dalla sottoscritta, ha rilevato quanto di seguito riportato:

-la documentazione presentata risulta completa, non si sono riscontrati motivi ostativi all'esecuzione dell'intervento previsto nella segnalazione certificata di inizio attività di cui trattasi, per cui può essere dato corso all'esecuzione (ovvero prosecuzione) dell'intervento stesso.

-In base a tutto quanto sopradescritto, valutata la conformità del progetto, dal punto di vista edilizio, alle normative vigenti, si formula la seguente proposta, di seguito a mera e sola rilevanza interna, di non notificare all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tenuto conto che i lavori di costruzione del complesso immobiliare iniziarono il 25.03.2010 (*Vds all.to 16*) e che pertanto il termine per l'ultimazione ricadeva il 25.03.2013, in data 15.03.2013 prot. 11739, inoltrò al Comune di Anzio domanda di proroga di mesi 12 del termine di fine lavori del permesso di costruire. (*Vds all.to 25*)

Successivamente la stessa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con istanza del 14.05.2014 prot. 21697 richiese ulteriore proroga di anni due e pertanto fino al 25.03.2015. (*Vds all.to 26*)

Agli atti del Comune di Anzio, non sono state rinvenute notifiche d'ordine motivate di non effettuare gli interventi richiesti con la SCIA innanzi indicata, né tantomeno dinieghi alle richieste di proroghe per l'ultimazione dei lavori di che trattasi.

Successivamente in data 14/11/2018 protocollo 60976 veniva Presentata Nuova SCIA (*Vds all.to 33*) con relativo Grafico A.U.P. di completamento al P.d.C n. 48/2010 (*vds all. 32*) relativamente ad una diversa distribuzione dei Parcheggi su via della Fonderia 25 sull'area p.lla 3080 di mq. 3.500.

Successivamente in data 28/11/2016 prot. 54668 viene presentata Richiesta di Certificazione di Agibilità relativa ai villini in Via della Fonderia 25/H-I (*vds all.to 37*) non oggetto nella presente

Successivamente in data 16/01/2019 protocollo 0002753 viene presentata Segnalazione Certificata Per l'Agibilità relativa ai Villini Sub 509/512 e Villini sub 5/11 non oggetto di pignoramento. (*vds all.to 35*)

Agli atti del Comune di Anzio in relazione ai certificati di collaudo delle realizzate strutture in C.A. sono stati rinvenuti i seguenti documenti:

Nota protocolli 49949 del 23/10/2012 e 50742 del 26/10/2012 (*Vds all.to 27*) relativa alla trasmissione alla Regione Lazio -Ufficio del Genio Civile della Relazione di Strutture Ultimate Fabbricato 2- Pos. 13703

Nota protocolli 49941 del 23/10/2012 e 50741 del 26/10/2012 (*Vds all.to 28*) relativa alla trasmissione alla Regione Lazio -Ufficio del Genio Civile della Relazione di Strutture Ultimate Fabbricato 1 - Pos. 13702

Con note protocollo del Genio Civile n. 174915 del 21/03/2014 riportate a prot. Comunale n. 19412 del 30/04/2014 relativa alla posizione 13702 (*Vds all.to 30*) ed al prot. 19410 del 30/04/2014 relativa alla posizione 13703 (*vds all.to 29*) la Regione Lazio - Area Genio Civile-aventi richiedeva integrazione al deposito dei Certificati di Collaudo relativi alle posizioni alle predette posizioni con ricevute versamenti L.R. 12/11 art. 1 e relative marche da bollo.

Con Nota prot. 553315 e 568662 del 18.11.2016 - la stessa Regione Lazio non avendo riscontrato il deposito della richiesta integrazione delle pratiche di deposito del collaudo, ha definitivamente disposto l' archiviazione delle posizioni 13702 e 13703. (*vds all.to 31*)

Nota Prot. 51300 del 30-10-2012 (*Vds all.to 24*) relativa alla comunicazione all'U.T.C. di avvenuta parziale di



fine lavori del Corpo 2

Agli atti risultano inoltre depositate "Dichiarazioni di Conformità" relative una Villino 1 (*vds all.to 35*) ed altra relativa a villino 2 (*Vds allegato 34*) redatte ai sensi dell'art. 28 della legge 09/01/1991 n. 10.

In sede di accessi effettuati dallo scrivente in 23/07/2025,- 07/08/2025- 02/09/2025 - 15/09/2025 e 27/11/2025, i residui Villini Pignorati risultano pressoché ultimati, come meglio appresso si specificherà nella trattazione di ciascuno.

Relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune di Anzio al loro completamento e collaudo, non risultano realizzati i seguenti lavori: recinzione lato dx strada interna di lottizzazione con innesto da via della Fonderia; sistemazione dell'area a verde; impianto di illuminazione, arredo urbano, realizzazione serbatoi raccolta acque piovane ai quali andrà collegata la rete fognante delle acque bianche, e quant'altro fosse ritenuto necessario dal Comune di Anzio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Agli atti del Comune di Anzio non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Le acque luride, per quanto riportato nei verbali di accesso redatti dal Precedente CTU e depositati in Cancelleria, il 09/01/2018, sono state incondottate sulla pubblica fognatura esistente su Via della Fonderia; tuttavia agli atti del Comune di Anzio non sono state rinvenute, fino all'ultimo accesso effettuato dalla scrivente, le autorizzazioni all'allaccio e allo scarico in fogna.

Rispetto al grafico allegato all'originario " Permesso di Costruire" ed ai grafici allegati alle SCIA si sono riscontrate varie difformità che verranno esplicitamente indicate per ciascun Lotto oggetto della presente.

L'art. 40 della legge 47/85 (Prima Sanatoria) come richiamato dalla legge 724/94 (sanatoria Bis) dalla legge 326/2003 e (Sanatoria Ter ) nonché d'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dettano le condizioni per cui Immobili oggetto di procedure esecutive siano oggetto di Sanatoria, da parte dell'Aggiudicatario nei 120 giorni successivi al Decreto di Trasferimento: ovvero:

1) Ragione di credito antecedenti l'entrata in vigore delle suddette legge:

nel caso ragioni creditorie antecedenti il 2 ottobre 2003 (data di pubblicazione sulla G.U. 229 del D.L. 269 del 30.09.2003 convertito nella legge 326 del 24 novembre 2003 );

2) Opere abusive realizzati entro il 31 marzo 2003 (leggi: 326/2003 e 12/2004 Regione Lazio).

Nel caso in esame:

-le Ragioni di credito per cui la procedura risalgono a: Vds paragrafo Formalità Pregiudizievoli

Ipotecche volontarie del 24/03/2006 e de 16/04/2013

-gli abusi commessi dopo il 2010

ne consegue l'impossibilità di richiesta di Sanatorie edilizie ai sensi delle leggi vigenti, salve le superiori determinazioni del Comune di Anzio.

Qual ora il Comune di Anzio non ritenesse autorizzabili tutte o parte delle difformità riscontrate tramite la presentazione SCIA e/o CILA in sanatoria, l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese al ripristino dello stato autorizzato.

### DIFFORMITA' E SANABILITA' (LOTTO 1)

Relativamente al villino in oggetto (LOTTO 1) le difformità riscontrate tra quanto autorizzato e lo stato attuale è riscontrabile in un ampliamento di circa mq. 2,00 del piano soffitta - oltre all'utilizzo, quale locale pluriuso, del locale intercapedine sottostante il locale box. - Peraltro il pavimento di tale intercapedine progettato a quota inferiore rispetto al pavimento del piano S1, attualmente trovasi a pari quota di quest'ultimo.

Le difformità, quali l'ampliamento del vano soffitta, la riduzione dell'altezza interna dell'intercapedine sottostante in locale Box, non sanabili ai sensi delle leggi vigenti, a meno di decisioni superiori concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale, vanno ripristinate come da progetto autorizzato e rimosse a cura dell'acquirente.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI (LOTTO 1)

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.  
Per quanto è stato possibile accertare non risulta costituito condominio.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 2** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/B, edificio 1, interno 1, piano T-1-2- 3- S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 (LOTTO 2)

Vale quanto indicato per il LOTTO N. 1 che qui si in tende integralmente riportato

## TITOLARITÀ (LOTTO 2)

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

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

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

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

## CONFINI (LOTTO 2)

Il villino nel suo insieme di superficie coperta e scoperta confina con Villino interno 6 fg. 7 mappali 3081 sub 509 e sub 510, con villino int. 6, foglio 7 par.la 3081 sub 519 e sub 520 con proprietà particella foglio 7 p.la 2702, con villino int. 2 fg. 7 p.lle 3981 sub 511 e 512, con Via della Fonderia, salvi se altri.

## CONSISTENZA (LOTTO 2)

| Destinazione                                   | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano            |
|------------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|------------------|
| Cantina a PS1                                  | 62,95 mq            | 78,54 mq            | 0,50         | 39,27 mq                    | 2,65 m  | Seminterrato     |
| Abitazione a Piano Terra<br>(rialzato)         | 29,71 mq            | 40,75 mq            | 1,00         | 40,75 mq                    | 2,70 m  | Terra (rialzato) |
| Abitazione Piano Primo                         | 31,96 mq            | 45,30 mq            | 1,00         | 45,30 mq                    | 2,70 m  | Primo            |
| Portico a Piano Terra<br>(rialzato) Lato Est   | 22,15 mq            | 25,00 mq            | 0,30         | 7,50 mq                     | 2,70 m  | Terra (rialzato) |
| Portico a Piano terra<br>(rialzato) lato Ovest | 11,61 mq            | 13,31 mq            | 0,10         | 1,33 mq                     | 2,70 m  | Terra Rialzato   |
| Balcone Piano Primo                            | 21,27 mq            | 23,85 mq            | 0,10         | 2,39 mq                     | 0,00 m  | Primo            |



|                                              |           |           |      |                  |          |              |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|------|------------------|----------|--------------|
| Soffitta                                     | 11,20 mq  | 19,78 mq  | 0,50 | 10,89 mq         | 1,46 m   | Secondo      |
| Box Auto singolo                             | 18,00 mq  | 21,78 mq  | 0,50 | 10,89 mq         | 2,40 m   | Terra        |
| Corte esclusiva                              | 24,00 mq  | 25,00 mq  | 0,10 | 2,50 mq          | 0,00 m   | Terra        |
| Corte Esclusiva                              | 167,00 mq | 172,00 mq | 0,02 | 3,42 mq          | 0,00 m   | Terra        |
| Porzione soffitta abusiva                    | 2,00 mq   | 2,00 mq   | 0,00 | 0,00 mq          | 0,00 m   | Secondo      |
| Porzione Abusiva del Piano Seminterrato      | 1,25 mq   | 1,25 mq   | 0,00 | 0,00 mq          | 2,65 m   | Seminterrato |
| Balcone P1 - Porzie Abusiva                  | 8,11 mq   | 8,11 mq   | 0,00 | 0,00 mq          | 0,00 m   | Primo        |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |           |           |      | <b>164,24 mq</b> |          |              |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |           |           |      | <b>0,00</b>      | <b>%</b> |              |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |           |           |      | <b>164,24 mq</b> |          |              |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale è stata calcolata in base alle indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate

Le superfici "Abusive" non sono state calcolate nel computo delle superfici

## CRONISTORIA DATI CATASTALI (LOTTO 2)

| Periodo                                    | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal <b>12/01/1977</b> al <b>01/04/1982</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 7, Part. 724<br>Superficie (ha are ca) 0.92.44<br>Reddito dominicale € 11,94<br>Reddito agrario € 2,86                                   |
| Dal <b>01/04/1982</b> al <b>16/11/2009</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 7, Part. 3081 (già 724 parte), Sub. 5744<br>Reddito dominicale € 7,42<br>Reddito agrario € 1,78                                          |
| Dal <b>16/11/2009</b> al <b>07/08/2012</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 7, Part. 3081 (già 724 parte)<br>Superficie (ha are ca) 5744<br>Reddito dominicale € 7,42<br>Reddito agrario € 1,78                      |
| Dal <b>26/02/2013</b> al <b>21/09/2018</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 3081, Sub. 504<br>Categoria A7<br>Cl.4, Cons. 4<br>Rendita € 547,44                                                          |
| Dal <b>21/09/2018</b> al <b>31/03/2026</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 3081, Sub. 515<br>Categoria A7<br>Cl.4, Cons. 4 vani<br>Superficie catastale 134 mq<br>Rendita € 547,44<br>Piano T, 1, 2, S1 |
| Dal <b>20/02/2026</b> al <b>31/03/2026</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 3081, Sub. 516                                                                                                               |



|  |  |                                                                                  |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | Categoria C6<br>Cl.2, Cons. 18<br>Superficie catastale 23 mq<br>Rendita € 136,65 |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------|

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI (LOTTO 2)

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |          |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|----------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |          |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano    | Graffato |
|                         | 7      | 3081  | 515  |                     | A7        | 4      | 4 vani      | 134 mq               | 547,44 € | T-1-2-S1 |          |
|                         | 7      | 3081  | 516  |                     | C6        | 3      | 18 mq       | 23 mq                | 136,65 € | Terra    |          |

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |             |                      |                    |                 |          |  |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|-------------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |             |                      |                    |                 |          |  |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe      | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |  |
| 7                    | 3081  |      |       |                     |         | ENTE URBANO | 0.57.44              | 0 €                | 0 €             |          |  |

Corrispondenza catastale

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

C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti.

PRECISAZIONI (LOTTO 2)

Come da verbale del 23/07/2005, allegato alla presente (*Vds all.to n.1*) si eseguiva un primo tentativo di accesso all'immobile, con esito negativo. Nella cassetta postale veniva lasciato avviso con recapito telefonico del Custode invitando a prendere contatti telefonici con quest'ultima.  
Successivamente tramite l'operato del Custode \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (vds Relativo Verbale di Accesso) si accedeva al Villino, che risultava disabitato, il giorno 27/11/2025  
IL CTU procedeva quindi ai rilievi planimetrici, altimetrici e fotografici degli immobili, oltre che valutarne le caratteristiche di finitura, il tutto per dare chiare risposte ai quesiti del sig. G.E.

PATTI (LOTTO 2)

Vale quanto già indicato per "IL LOTTO1" che qui si intende integralmente riportato.



## STATO CONSERVATIVO (LOTTO 2)

---

IL giorno del sopralluogo del 27/11/2025 come da verbale allegato alla presente le unità immobiliari risultavano ultimate e e disabitate. - Alcuni arredi presenti nei vani bagno (Vds foto n. 10, 15 nell'allegato n. ) fanno pensare comunque a pregresso utilizzo.

Le rifiniture interne ai piani terra, primo e soffitta sono in discreto stato di stato di conservazione; al piano seminterrato sono invece molto evidenti le tracce di umidità lungo i muri perimetrali causata da risalita per capillarità dal basso verso l'alto, causa un non perfetto isolamento delle murature dal terreno sottostante e laterale.

L'area pertinenziale esterna, risulta completamente infestata da erbacce varie

Quanto sopra meglio si evince dalle fotografie allegate (Vds Grafico Esplicativo e Foto allegato n. 7/B)

Sinteticamente il Villino può descriversi in mediocre stato di conservazione.

Stato di Conservazione: Discreto

## PARTI COMUNI (LOTTO 2)

---

Trattasi porzioni di fabbricato composto di sei villini divisi tra loro da cielo a terra con corti pertinenziali ed accesso, sia carrabile che pedonale indipendente da Via della Fonderia n. 25/B

Tranne le strutture portanti del fabbricato e porzioni di recinzioni non vi sono altre parti comuni tra i singoli villini.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI (LOTTO 2)

---

Anche per il Villino in oggetto, in proposito vale quanto già indicato per il "LOTTO 1" che qui si intende integralmente riportato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI (LOTTO 2)

---

Per quanto riguarda le strutture portanti e le rifiniture esterne si conferma quanto già indicato per il "LOTTO 1" in quanto il villino in oggetto è parte dello stesso fabbricato; per il resto si hanno

### RIVESTIMENTI INTERNI

Pareti dei bagni con maioliche fino a ml. 2,20 di altezza; parete di fondo dell'angolo cottura rivestita con maioliche; intonaci civili tinteggiati alle restanti pareti ed ai soffitti.

### INFISSI ESTERNI

Alle finestre e porte finestre infissi formati da telai in legno e specchi in vetro camera protetti da persiane in ferro oltre a grate in ferro ai soli vani del piano terra.

Alle finestre del piano seminterrato, infissi in legno e specchi in vetro camera con solo grate di protezione esterna.

Porte di accesso carrabile al Box auto del tipo basculante in lamiera zincata; l'accesso pedonale retrostante è protetto da porta ugualmente in lamiera zincata.

### INFISSI INTERNI

Porte interne del tipo tamburato tipo noce

### IMPIANTI

Impianti: elettrico, del tipo sfilabile in tutti i vani, ma mancante di parte dei frutti; non è dato sapere se funzionante in quanto mancante dei corpi illuminanti ed allaccio alla rete. elettrica



#### IMPIANTI:

Idrico: completo ai vani bagno; al momento mancanza di allaccio alla rete idrica comunale.

Apparecchi igienico-sanitari: in vetro china bianchi con rubinetteria in ottone cromato del tipo leggero;

Termico; del tipo autonomo; piastre radianti in alluminio preverniciato con tubazioni in rame.

Non risulta presente la caldaia la cui installazione, considerati i terminali delle tubazioni e fili elettrici, ivi presenti è prevista nel vano garage; l'alimentazione della stessa è prevista tramite bombolone GPL interrato nella corte pertinenziale.

#### OSSERVAZIONI RELATIVE ALLA CALDAIA

Circa il posizionamento della Caldaia, si rimanda alle Osservazioni Elencate nella trattazione del "LOTTO 1" che qui si intendono integralmente riportate.

#### CORTE ESCLUSIVA

Le due porzioni di area pertinenziale antistanti e retrostanti il villino, lateralmente lungo le linee di confine con i villini contigui facenti parte dello stesso fabbricato sono delimitate da recinzione con rete metallica sorretta da paletti in ferro; lungo il Fronte di Via della Fonderia la recinzione è costituita in muratura di base in blocchetti di cemento con soprastante ringhiera in ferro, interrotta nel tratto dove è posto l'accesso carrabile e pedonale protetto da cancello in ferro; il confine retrostante è delimitato da muro alto circa ml. 2,00

Entrambi le porzioni di Corte sono infestate da erbacce varie, causa la scarsa o nulla manutenzione.

#### STATO DI OCCUPAZIONE (LOTTO 2)

---

Al momento del Sopralluogo l'Immobile risultava libero e privo di manutenzione ordinaria

#### PROVENIENZE VENTENNALI (LOTTO 2)

---

Stesse Provenienze come per il "LOTTO 1" che qui si intendono integralmente riportate.

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 (LOTTO 2)

---

Valgono le stesse indicazioni di cui al "LOTTO 1" che qui si intendono integralmente riportate.

#### NORMATIVA URBANISTICA (LOTTO 2)

---

Valgono le stesse indicazioni di cui al "LOTTO 1" che qui si intendono integralmente riportate.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA (LOTTO 2)

---

Per quanto riguardano le norme urbanistiche generali si rinvia a quanto indicato per il LOTTO 1, che qui si intendono integralmente riportate.



## DIFFORMITA' E SANABILITA' (LOTTO 2)

Relativamente al detto LOTTO 2, le difformità riscontrate tra quanto autorizzato e lo stato attualmente è riscontrabile:

- in un ampliamento di circa mq. 2,00 del piano soffitta
- ampliamento del balcone del piano Primo per mq. 8,11 circa
- ampliamento del vano cantina a PS1 per mq. 1,25
- tramite tramezzatura è stata creata sul fondo del vano cantina una stanza indipendente;
- utilizzo, quale locale pluriuso, del locale intercapedine sottostante il locale box.
- pavimento della predetta intercapedine, progettato a quota inferiore del piano S1, è stato realizzato a pari quota di quest'ultimo.
- realizzazione di due finestre sulla parete di fondo del PS1 non autorizzate.

Le difformità, di cui innanzi, non sanabili ai sensi delle leggi vigenti, a meno di decisioni superiori concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale, vanno ripristinate come da progetto autorizzato o rimosse a cura dell'acquirente.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI (LOTTO2)

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.  
Per quanto è stato possibile accertare non risulta costituito condominio.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 3** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/D, edificio 1, interno 3, piano T,1,2, S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 (LOTTO3)

Vale quanto già indicato per il "LOTTO 1" che qui si intende integralmente riportato.

## TITOLARITÀ (LOTTO 3)

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

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

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

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

## CONFINI (LOTTO 3)

Il villino nel suo insieme di superficie coperta e scoperta confina con Villino interno 2 fg. 7 mappali 3081 sub 511 e sub 512, con villino int. 4 fg. 7 p.lle 3981 sub 513 e 514, Con via della Fonderia salvi se altri.



## CONSISTENZA (LOTTO 3)

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano              |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|--------------------|
| Cantina a PS1                                | 50,71 mq         | 62,20 mq         | 0,50         | 31,10 mq                 | 2,65 m   | Seminterrato       |
| Abitazione a Piano Terra (rialzato)          | 29,65 mq         | 41,85 mq         | 1,00         | 41,85 mq                 | 2,70 m   | Terra (rialzato)   |
| Abitazione Piano Primo                       | 32,26 mq         | 44,50 mq         | 1,00         | 44,50 mq                 | 2,70 m   | Primo              |
| Portico a Piano Terra (rialzato)             | 21,13 mq         | 23,50 mq         | 0,30         | 7,05 mq                  | 2,70 m   | Terra (rialzato)   |
| Balcone a P.1                                | 3,86 mq          | 4,89 mq          | 0,30         | 1,47 mq                  | 2,70 m   | Primo              |
| Soffitta                                     | 26,09 mq         | 36,53 mq         | 0,50         | 18,27 mq                 | 1,64 m   | Secondo            |
| Corte esclusiva fino a mq. 25 lordi          | 24,05 mq         | 25,00 mq         | 0,10         | 2,50 mq                  | 0,00 m   | Terra              |
| Corte esclusiva residua lordi mq. 340        | 349,95 mq        | 361,00 mq        | 0,02         | 7,22 mq                  | 0,00 m   | Terra              |
| Box Auto singolo                             | 17,16 mq         | 19,83 mq         | 0,50         | 9,91 mq                  | 2,40 m   | Terra              |
| Porzione abusiva del piano soffitta          | 2,00 mq          | 2,00 mq          | 0,00         | 0,00 mq                  | 1,64 m   | Soffitta (secondo) |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>163,87 mq</b>         |          |                    |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |                    |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>163,87 mq</b>         |          |                    |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale è stata calcolata in base alle indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate

Le superfici "Abusive" non sono state calcolate nel computo delle superfici

## CRONISTORIA DATI CATASTALI (LOTTO 3)

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                    |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 12/01/1977 al 01/04/1982 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 7, Part. 724<br>Superficie (ha are ca) 0.92.44<br>Reddito dominicale € 11,94<br>Reddito agrario € 2,86              |
| Dal 01/04/1982 al 16/11/2009 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 7, Part. 3081 (già 724 parte), Sub. 5744<br>Reddito dominicale € 7,42<br>Reddito agrario € 1,78                     |
| Dal 16/11/2009 al 07/08/2012 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 7, Part. 3081 (già 724 parte)<br>Superficie (ha are ca) 5744<br>Reddito dominicale € 7,42<br>Reddito agrario € 1,78 |



|                              |                   |                                                                                                                                                                          |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 26/12/2013 al 21/09/2018 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 3081, Sub. 506<br>Categoria F3                                                                                                 |
| Dal 21/09/2018 al 04/03/2026 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 3081, Sub. 517<br>Categoria A7<br>Cl.4, Cons. 4,5 vani<br>Superficie catastale 134 mq<br>Rendita € 615,87<br>Piano T, 1, 2, S1 |
| Dal 21/09/2028 al 04/03/2026 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 3081, Sub. 518<br>Categoria C6<br>Cl.3, Cons. 18 mq<br>Superficie catastale 23 mq<br>Rendita € 136,65<br>Piano T               |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI (LOTTO 3)

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |             |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |             |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano       | Graffato |
|                         | 7      | 3081  | 517  |                     | A7        | 4      | 4,5         | 134 mq               | 615,87 € | T, 1, 2, S1 |          |
|                         | 7      | 3081  | 518  |                     | C6        | 3      | 18          | 23 mq                | 136,65 € | Terra       |          |

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |             |                      |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|-------------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |             |                      |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe      | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 7                    | 3081  |      |       |                     |         | ENTE URBANO | 0.57.44              | 0 €                | 0 €             |          |

Corrispondenza catastale

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

Il villino, era stato già dichiarato come Fabbricato in Corso di costruzione, ed individuato con il Subalterno 506, è stato denunciato in variazione per Ultimazione, frazionamento, e fusione in data 21/09/2018 Prot. RM0416422 a cura della proprietà a seguito del quale ha assunto gli identificativi di cui innanzi.



## PRECISAZIONI (LOTTO 3)

---

Come da verbale del 25/07/2025, allegato alla presente (Vds all.to n.1) si eseguiva un primo tentativo di accesso all'immobile, con esito negativo. Nella cassetta postale veniva lasciato avviso con recapito telefonico del Custode invitando a prendere contatti telefonici con quest'ultima.

Successivamente tramite l'operato del Custode \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Vds Verbale all.to 1) si accedeva al Villino il giorno 15/09/2025 ove era presente il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che dichiarava di occupare il villino in virtù di Contratto di Locazione con decorrenza dal 01-11-2018 al 31/10/2022 registrato il 15/10/2018

per un canone di locazione mensile di €. 1.000,00- Copia di tale Contratto, peraltro non opponibile alla procedura, veniva consegnato alla Nominata Custode.

Alla presenza del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si procedeva quindi ai rilievi planimetrici, altimetrici e fotografici del Villino, se valutavano le caratteristiche di finitura, il tutto per dare chiare risposte ai quesiti del sig. G.E.

Tra l'altro il sig. \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* dichiarava di risiedere nel villino insieme alla moglie ed alla figlia di 7 anni; dichiarava inoltre che al momento non aveva la possibilità di reperire il libretto di installazione e manutenzione della caldaia.

## PATTI (LOTTO 3)

---

Anche per tale lotto vale quanto indicato per il "LOTTO 1" che qui si intende integralmente riportato.

## STATO CONSERVATIVO (LOTTO 3)

---

Le rifiniture interne ai piani terra, primo e soffitta sono in buono stato di stato di conservazione, tranne il bagno del piano terra, ove sono evidenti tracce di condensa; al piano seminterrato si iniziano a manifestare tracce di umidità lungo i muri perimetrali causata da risalita per capillarità dal basso verso l'alto, causa un non perfetto isolamento delle murature dal terreno sottostante e laterale.

L'area pertinenziale esterna, risulta in buono stato di conservazione manutenzione.

Quanto sopra meglio si evince dalle fotografie allegate (Vds Grafico Esplicativo e Foto allegato n.8/B)

In generale il villino può considerarsi in discreto stato di conservazione.

## PARTI COMUNI (LOTTO 3)

---

Trattasi porzioni di fabbricato composto di sei villini divisi tra loro da cielo a terra con corti pertinenziali ed accessi indipendenti dall'Esterno, sia da Via della Fonderia che da traverse interne della stessa via.

Tranne le strutture portanti del fabbricato e porzioni di recinzioni non vi sono altre parti comuni tra i singoli villini.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI (LOTTO 3)

---

Anche per il Villino in oggetto, in proposito vale quanto già indicato per il "LOTTO 1" che qui si intende integralmente riportato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI (LOTTO 3)

---

Per quanto riguarda le strutture portanti e le rifiniture esterne si conferma quanto già indicato per IL LOTTO 1 in quanto il Villino è parte dello stesso fabbricato.

Per quanto riguarda le rifiniture interne si riferisce.



## PAVIMENTI

Interni: in parquet alle due camere da letto del piano primo; in monocottura di varie dimensioni in tutti gli altri vani dei piani seminterrato, terra e piano soffitta; in marmette di gres al vano garage, ai portici del piano terra ed al balcone del piano primo.

Scala interna di collegamento tra piani con gradi e sottogradi in marmo e ringhiere in ferro.

Scala esterna di collegamento tra piano terra e piano interrato con gradi e sotto gradi in travertino e ringhiera in ferro.

## RIVESTIMENTI INTERNI

Pareti dei bagni con maioliche fino a ml. 2,20 di altezza; parete di fondo dell'angolo cottura rivestita con maioliche; intonaci civili tinteggiati alle restanti pareti ed ai soffitti.

## INFISSI ESTERNI

Alle finestre e porte finestre infissi formati da telai in legno e specchi in vetro camera protetti da persiane in ferro oltre a grate in ferro ai soli vani del piano terra.

Alle finestre del piano seminterrato, infissi in legno e specchi in vetro camera con solo grate di protezione esterna.

Porte di accesso carrabile al Box auto del tipo basculante in lamiera zincata;

## INFISSI INTERNI

Porte interne del tipo tamburato tipo noce

## IMPIANTI

Impianti: elettrico, del tipo sfilabile

Idrico: completo ai vani bagno e cucina con allaccio alla rete idrica comunale.

Apparecchi igienico-sanitari: in vetro china bianchi con rubinetteria in ottone cromato del tipo leggero;

Termico; del tipo autonomo; piastre radianti in alluminio preverniciato con tubazioni in rame. La caldaia è posizionata all'interno del Box Auto a ridosso della porta di accesso; la stessa è alimentata da gas GPL in bombolone interrato nella corte pertinenziale.

Per quanto riguarda la caldaia, si fa riferimento a quanto già indicato per il LOTTO \_1 che qui si intende integralmente riportato.

## CORTE ESCLUSIVA

Tutta l'area annessa al villino risulta delimitata da recinzione eseguita: con rete metallica sorretta da paletti in ferro lungo le linee di confine con villini contigui; nei restanti lati in muratura di base in blocchetti di cemento con soprastante ringhiera in ferro, interrotta nel tratto dove è posto l'accesso carrabile e pedonale protetto da cancello in ferro.

La stessa corte nella zona antistante il villino risulta adibita a prato con cespugli floreali vari, tranne il viale di accesso è pavimentato in ghiaia.

## STATO DI OCCUPAZIONE (LOTTO 3)

Come da Verbale di sopralluogo, e giusto quanto già riportato nel paragrafo Precisazioni, il villino è occupato dal

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che dichiarava di occupare il villino in virtù di Contratto di Locazione con decorrenza dal 01-11-2018 al 31/10/2022 registrato il 15/10/2018

per un canone di locazione mensile di €. 1.000,00- Copia di tale Contratto, peraltro non opponibile alla procedura, veniva consegnato alla Nominata Custode.

Tra l'altro il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiarava di risiedere nel villino insieme alla moglie ed alla figli di 7 anni; dichiarava inoltre che al momento non aveva la possibilità di reperire il libretto di istallazione e manutenzione della caldaia.



### PROVENIENZE VENTENNALI (LOTTO 3)

---

Sono le stesse del "LOTTO 1" che qui si intendono integralmente riportate.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (LOTTO 3)

---

Sono le stesse indicate per il "LOTTO 1" che qui si intendono integralmente riportate.

### NORMATIVA URBANISTICA (LOTTO 3)

---

Sono le stesse indicate per il "LOTTO 1" che qui si intendono integralmente riportate.

### REGOLARITÀ EDILIZIA (LOTTO3)

---

Per quanto riguardano le norme urbanistiche generali si rinvia a quanto indicato per il **Lotto 1** , che qui si intendono integralmente riportate.

#### DIFFORMITA' E SANABILITA' (LOTTO 3)

Relativamente al villino in oggetto le difformità riscontrate tra quanto autorizzato e lo stato attuale è riscontrabile in un ampliamento di circa mq. 2,00 del piano soffitta - oltre all'utilizzo, quale locale pluriuso, del locale intercapedine sottostante il locale box. - Peraltro il pavimento di tale intercapedine progettato a quota inferiore rispetto al pavimento del piano S1, attualmente trovasi a pari quota di quest'ultimo.

Le difformità, quali l'ampliamento del vano soffitta, la riduzione dell'altezza interna dell'intercapedine sottostante in locale Box, non sanabili ai sensi delle leggi vigenti, a meno di decisioni superiori concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale, vanno ripristinate come da progetto autorizzato e rimosse a cura dell'acquirente.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI (LOTTO 3)

---

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

Per quanto è stato possibile accertare non risulta costituito condominio.

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/F, edificio 2, interno 3, piano T,1,2, S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 (LOTTO 4)

---

Vale quanto già indicato per il LOTTO 1 che qui si intende integralmente riportato.



## TITOLARITÀ (LOTTO 4)

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

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

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

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

## CONFINI (LOTTO 4)

Il villino nel suo insieme di superficie coperta e scoperta confina con proprietà fog. 7 pa.la 2702, con Villino interno 2 fg. 7 mappali 3081 sub 2 e sub 9, villino int. 1 fog. 7 p.lle 3081 sub 1 e sub 8, traversa interna di Via della Fonderia salvi se altri.

## CONSISTENZA (LOTTO 4)

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano              |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|--------------------|
| Cantina a PS1                         | 50,71 mq         | 62,20 mq         | 0,50         | 31,10 mq                 | 2,65 m  | Seminterrato       |
| Abitazione a Piano Terra (rialzato)   | 29,65 mq         | 41,85 mq         | 1,00         | 41,85 mq                 | 2,70 m  | Terra (rialzato)   |
| Abitazione Piano Primo                | 32,36 mq         | 44,50 mq         | 1,00         | 44,50 mq                 | 2,70 m  | Primo              |
| Portico a Piano Terra (rialzato)      | 21,13 mq         | 23,50 mq         | 0,30         | 7,05 mq                  | 2,70 m  | Terra (rialzato)   |
| Balcone a P.1                         | 3,86 mq          | 4,89 mq          | 0,30         | 1,47 mq                  | 2,70 m  | Primo              |
| Soffitta                              | 26,09 mq         | 36,53 mq         | 0,50         | 18,27 mq                 | 1,64 m  | Secondo            |
| Corte esclusiva fino a mq. 25 lordi   | 24,05 mq         | 25,00 mq         | 0,10         | 2,50 mq                  | 0,00 m  | Terra              |
| Corte esclusiva residua lordi mq. 340 | 352,95 mq        | 366,00 mq        | 0,02         | 7,32 mq                  | 0,00 m  | Terra              |
| Box Auto singolo                      | 17,16 mq         | 19,83 mq         | 0,50         | 9,91 mq                  | 2,40 m  | Terra              |
| Porzione abusiva del piano soffitta   | 2,00 mq          | 2,00 mq          | 0,00         | 0,00 mq                  | 1,64 m  | Soffitta (secondo) |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 163,97 mq                |         |                    |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |                    |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 163,97 mq                |         |                    |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale è stata calcolata in base alle indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate

Le superfici "Abusive" non sono state calcolate nel computo delle superfici



CRONISTORIA DATI CATASTALI (LOTTO 4)

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                      |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 12/01/1977 al 01/04/1982 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 7, Part. 724<br>Superficie (ha are ca) 0.92.44<br>Reddito dominicale € 11,94<br>Reddito agrario € 2,86                                |
| Dal 01/04/1982 al 16/11/2009 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 7, Part. 3081 (già 724 parte), Sub. 5744<br>Reddito dominicale € 7,42<br>Reddito agrario € 1,78                                       |
| Dal 16/11/2009 al 07/08/2012 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 7, Part. 3081 (già 724 parte)<br>Superficie (ha are ca) 5744<br>Reddito dominicale € 7,42<br>Reddito agrario € 1,78                   |
| Dal 29/11/2012 al 30/07/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 3081, Sub. 7<br>Categoria C6<br>Cl.3, Cons. 17 mq.<br>Rendita € 129,06<br>Piano Terra                                     |
| Dal 29/11/2012 al 28/01/2026 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 3081, Sub. 6<br>Categoria A7<br>Cl.4 vani, Cons. 6,5<br>Superficie catastale 131 mq<br>Rendita € 889,60<br>Piano T,1,2,S1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI (LOTTO 4)

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |             |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |             |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano       | Graffato |
|                         | 7      | 3081  | 6    |                     | A7        | 4      | 6,5         | 131 mq               | 889,6 €  | T, 1, 2, S1 |          |
|                         | 7      | 3081  | 7    |                     | C6        | 3      | 17          | 23 mq                | 129,06 € | Terra       |          |

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |             |                      |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|-------------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |             |                      |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe      | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 7                    | 3081  |      |       |                     |         | ENTE URBANO | 0.57.44              | 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 la Planimetria depositata agli atti dell'U.T.E. e lo Stato dei Luoghi

### **PRECISAZIONI (LOTTO 4)**

---

Come da verbale del 23/07/2015, allegato alla presente (Vds all.to n.1) si eseguiva un primo tentativo di accesso all'immobile, con esito negativo. Nella cassetta postale veniva lasciato avviso con recapito telefonico del Custode invitando a prendere contatti telefonici con quest'ultima.

Successivamente tramite l'operato del Custode \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (vds Verbale di Accesso all.to 1) si accedeva al Villino, che risultava disabitato, il giorno 27/11/2025

IL CTU procedeva quindi ai rilievi planimetrici, altimetrici e fotografici degli immobili, oltre che valutarne le caratteristiche di finitura, il tutto per dare chiare risposte ai quesiti del sig. G.E.

### **PATTI (LOTTO 4)**

---

Sono gli stessi indicati per il "LOTTO 1" che qui si intendono integralmente riportati.

### **STATO CONSERVATIVO (LOTTO 4)**

---

IL giorno del sopralluogo del 27/11/2025 come da verbale allegato alla presente le unità immobiliari risultavano ultimate e e disabitate. --- Alcuni arredi presenti nei vari vani (Vds foto all.to 09/B) fanno pensare comunque a pregresso utilizzo.

Stato di Conservazione: Discreto

### **PARTI COMUNI (LOTTO 4)**

---

Trattasi porzioni di fabbricato composto di sei vellini divisi tra loro da cielo a terra con corti pertinenziali ed accessi indipendenti dall'Esterno, sia da Via della Fonderia che da traverse interne della stessa via.

Tranne le strutture portanti del fabbricato e porzioni di recinzioni non vi sono altre parti comuni tra i singoli villini.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI (LOTTO 4)**

---

Anche per il Villino in oggetto in proposito vale quanto già indicato per il LOTTO 1 che qui si intende integralmente riportato.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI (LOTTO 4)**

---

Per quanto riguarda le strutture portanti e le Rifiniture esterne si conferma quanto già indicato per il "LOTTO 1" del Fabbricato 1 - Il Fabbricato 2 di cui è porzione il villino oggetto della presente ha le stesse dimensioni e caratteristiche costruttive del Fabbricato 1

Per quanto riguarda le rifiniture interne si riferisce.

### **PAVIMENTI**

Interni: in parquet alle due camere da letto del piano primo; in monocottura di varie dimensioni in tutti gli altri



vani dei piani seminterrato, terra e piano soffitta; in marmette di gres al vano garage, ai portici del piano terra ed al balcone del piano primo.

Scala interna di collegamento tra piani con gadi e sottogradi in marmo e ringhiere in ferro.

Scala esterna di collegamento tra piano terra e piano interrato con gradi e sotto gradi in travertino e ringhiera in ferro.

#### RIVESTIMENTI INTERNI

Pareti dei bagni con maioliche fino a ml. 2,20 di altezza; parete di fondo dell'angolo cottura rivestita con maioliche; intonaci civili tinteggiati alle restanti pareti ed ai soffitti.

#### INFISSI ESTERNI

Alle finestre e porte finestre infissi formati da telai in legno e specchi in vetro camera protetti da persiane in ferro oltre a grate in ferro ai soli vani del piano terra.

Alle finestre del piano seminterrato, infissi in legno e specchi in vetro camera con solo grate di protezione esterna.

Porte di accesso carrabile al Box auto del tipo basculante in lamiera zincata;

#### INFISSI INTERNI

Porte interne del tipo tamburato tipo noce

#### IMPIANTI

Impianti: elettrico, del tipo sfilabile in tutti i vani, ma mancante di parte dei frutti; non è dato sapere se funzionante in quanto mancante dei corpi illuminanti ed allaccio alla rete elettrica

Idrico: completo ai vani bagno; mancanza di allaccio alla rete idrica comunale.

Apparecchi igienico-sanitari: in vetro china bianchi con rubinetteria in ottone cromato del tipo leggero;

Termico; del tipo autonomo; piastre radianti in alluminio preverniciato con tubazioni in rame.

Non risulta presente la caldaia la cui installazione, considerati i terminali delle tubazioni e fili elettrici, ivi presenti è intuibile una pregressa installazione nel vano garage a ridosso della porta di accesso; l'alimentazione della stessa è prevista tramite bombolone GPL interrato nella corte pertinenziale.

IL certificato A.P.E. emesso il 02/01/2018, già allegato alla C.T.U di precedente Tecnico depositata il 09-01-2018, ormai è inutilizzabile per avvenuta asportazione della caldaia.

Per quanto riguarda il posizionamento della caldaia, si fa riferimento a quanto già indicato per il "LOTTO 1" che qui si intende integralmente riportato.

#### CORTE ESCLUSIVA

Tutta l'area annessa al villino risulta delimitata da recinzione eseguita: con rete metallica sorretta da paletti in ferro lungo le linee di confine con villini contigui; il confine con altra proprietà è delimitato da muro alto circa ml. 2, mentre il tratto prospiciente la traversa interna di Via della Fonderia è delimitata da recinzione in muratura di base in blocchetti di cemento con soprastante ringhiera in ferro, interrotta nel tratto dove è posto l'accesso carrabile e pedonale protetto da cancello in ferro

La stessa corte nella zona antistante il villino risulta infestata da vegetazione spontanea varia, dovuta allo stato di mancata manutenzione-

#### STATO DI OCCUPAZIONE (LOTTO 4)

---

Durante il sopralluogo del 27/11/2025 l'immobile risultava libero

#### DPROVENIENZE VENTENNALI (LOTTO 4)

---

Sono le stesse già indicate per il "LOTTO 1" che qui si intendono integralmente riportate.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 4)

---

Sono le stesse già indicate per il "LOTTO 1" che qui si intendono integralmente riportate

#### NORMATIVA URBANISTICA (LOTTO 4)

---

Sono le stesse già indicate per il "LOTTO 1" che qui si intendono integralmente riportate.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA (LOTTO 4)

---

Per quanto riguardano le norme urbanistiche generali si rinvia a quanto indicato per il LOTTO 1, che qui si intendono integralmente riportate.

#### DIFFORMITÀ E SANABILITÀ (LOTTO 4)

Relativamente al villino in oggetto le difformità riscontrate tra quanto autorizzato e lo stato attuale è riscontrabile in un ampliamento di circa mq. 2,00 del piano soffitta - oltre all'utilizzo, quale locale pluriuso, del locale intercapedine sottostante il locale box. - Peraltro il pavimento di tale intercapedine progettato a quota inferiore rispetto al pavimento del piano S1, attualmente trovasi a pari quota di quest'ultimo.

Le difformità, quali l'ampliamento del vano soffitta, la riduzione dell'altezza interna dell'intercapedine sottostante in locale Box, non sanabili ai sensi delle leggi vigenti, a meno di decisioni superiori concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale, vanno ripristinate come da progetto autorizzato e rimosse a cura dell'acquirente.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI (LOTTO 4)

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.  
Per quanto è stato possibile accertare non risulta costituito condominio.

### LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/G, edificio 2, interno 1, piano T,1,2, S1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 (LOTTO 5)

---

Vale quanto già indicato per il "LOTTO 1" che qui si intende integralmente riportato.

#### TITOLARITÀ (LOTTO 5)

---

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

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



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

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

## CONFINI (LOTTO 5)

Il villino nel suo insieme di superficie coperta e scoperta confina con Villino interno 6 fg. 7 mappali 3081 sub 6 e sub 7, Via della Fonderia, villino int. 2 fog. 7 p.lle 3081 sub 2 e sub 9, salvi se altri.

## CONSISTENZA (LOTTO 5)

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano              |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|--------------------|
| Cantina a PS1                         | 50,71 mq         | 62,20 mq         | 0,50         | 31,10 mq                 | 2,65 m  | Seminterrato       |
| Abitazione a Piano Terra (rialzato)   | 29,65 mq         | 41,85 mq         | 1,00         | 41,85 mq                 | 2,70 m  | Terra (rialzato)   |
| Abitazione Piano Primo                | 32,36 mq         | 44,50 mq         | 1,00         | 44,50 mq                 | 2,70 m  | Primo              |
| Portico a Piano Terra (rialzato)      | 21,13 mq         | 23,50 mq         | 0,30         | 7,05 mq                  | 2,70 m  | Terra (rialzato)   |
| Balcone a P.1                         | 3,86 mq          | 4,89 mq          | 0,30         | 1,47 mq                  | 2,70 m  | Primo              |
| Soffitta                              | 26,09 mq         | 36,53 mq         | 0,50         | 18,27 mq                 | 1,64 m  | Secondo            |
| Corte esclusiva fino a mq. 25 lordi   | 24,05 mq         | 25,00 mq         | 0,10         | 2,50 mq                  | 0,00 m  | Terra              |
| Corte esclusiva residua lordi mq. 340 | 352,95 mq        | 366,00 mq        | 0,02         | 7,32 mq                  | 0,00 m  | Terra              |
| Box Auto singolo                      | 17,16 mq         | 19,83 mq         | 0,50         | 9,91 mq                  | 2,40 m  | Terra              |
| Porzione abusiva del piano soffitta   | 2,00 mq          | 2,00 mq          | 0,00         | 0,00 mq                  | 1,64 m  | Soffitta (secondo) |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 163,97 mq                |         |                    |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |                    |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 163,97 mq                |         |                    |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale è stata calcolata in base alle indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate

Le superfici "Abusive" non sono state calcolate nel computo delle superfici

## CRONISTORIA DATI CATASTALI (LOTTO 5)

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                      |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Dal 12/01/1977 al 01/04/1982 | **** Omissis **** | Catasto Terreni<br>Fg. 7, Part. 724 |



|                              |                   |                                                                                                                                                                     |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |                   | Superficie (ha are ca) 0.92.44<br>Reddito dominicale € 11,94<br>Reddito agrario € 2,86                                                                              |
| Dal 01/04/1982 al 16/11/2009 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 7, Part. 3081 (già 724 parte), Sub. 5744<br>Reddito dominicale € 7,42<br>Reddito agrario € 1,78                                       |
| Dal 16/11/2009 al 07/08/2012 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 7, Part. 3081 (già 724 parte)<br>Superficie (ha are ca) 5744<br>Reddito dominicale € 7,42<br>Reddito agrario € 1,78                   |
| Dal 29/11/2012 al 28/01/2026 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 3081, Sub. 8<br>Categoria C6<br>Cl.3, Cons. 17 mq.<br>Rendita € 129,06<br>Piano Terra                                     |
| Dal 29/11/2012 al 28/01/2026 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 3081, Sub. 1<br>Categoria A7<br>Cl.4, Cons. 6,5 vani<br>Superficie catastale 129 mq<br>Rendita € 889,60<br>Piano T,1,2,S1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI (LOTTO 5)

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |             |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |             |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano       | Graffato |
|                         | 7      | 3081  | 1    |                     | A7        | 4      | 6,5 vani    | 129 mq               | 889,6 €  | T, 1, 2, S1 |          |
|                         | 7      | 3081  | 8    |                     | C6        | 3      | 17 mq.      | 23 mq                | 129,06 € | Terra       |          |

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |             |                      |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|-------------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |             |                      |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe      | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 7                    | 3081  |      |       |                     |         | ENTE URBANO | 0.57.44              | 0 €                | 0 €             |          |



## Corrispondenza catastale

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

Esiste Corrispondenza tra le Planimetrie depositate agli atti dell'U.T.E. e lo stato attuale.

## PRECISAZIONI (LOTTO 5)

---

Come da verbale del 23/07/2015, allegato alla presente (Vds all.to n.1) si eseguiva un primo tentativo di accesso all'immobile, con esito negativo. Nella cassetta postale veniva lasciato avviso con recapito telefonico del Custode invitando a prendere contatti telefonici con quest'ultima.

Successivamente, congiuntamente al Custode \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito di ulteriore tentativo si riusciva ad accedere al Villino il giorno 07/08/2015 (Vds Relativo Verbale di Accesso allegato 1 alla presente)

Qui era presente la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che dichiarava di abitare nel Villino in oggetto unitamente alla propria famiglia composta da marito e tre figli in virtù di un Contratto di Locazione non registrato. (Ovviamente non opponibile alla procedura)

IL CTU procedeva quindi ai rilievi planimetrici, altimetrici e fotografici degli immobili, oltre che valutarne le caratteristiche di finitura, il tutto per dare chiare risposte ai quesiti del sig. G.E.

A richiesta del CTU, la sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* riferiva che al momento non aveva la possibilità di reperire il Libretto di Installazione e Manutenzione della Caldaia dell'impianto Termico.

La stessa Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* chiedeva al Custode la possibilità di rimanere nell'immobile pagando alla procedura una indennità di €. 500,00 mensili

## PATTI (LOTTO 5)

---

Vale quanto già indicato per il "LOTTO 1", che qui si intende integralmente riportato

## STATO CONSERVATIVO (LOTTO 5)

---

Le rifiniture interne ai piani terra, primo e soffitta sono in buono stato di stato di conservazione; al piano seminterrato si notano alcune tracce di umidità lungo i muri perimetrali causata da risalita per capillarità dal basso verso l'alto, causa un non perfetto isolamento delle murature dal terreno sottostante e laterale; la costante manutenzione impedisce al momento la visione di tale difetto; tra l'altro detto vano autorizzato come cantina, al momento è usato con residenziale

L'area pertinenziale esterna, risulta adibita a giardino con alcuni cespugli floreali vari.

Quanto sopra meglio si evince dalle fotografie allegate (Vds Grafico Esplicativo e Foto allegato n.10/B alla presente)

Sinteticamente il Villino può descriversi in buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI (LOTTO 5)

---

Trattasi di porzioni di fabbricato composto di sei villini divisi tra loro da cielo a terra con corti pertinenziali ed accessi indipendenti dall'Esterno, sia da Via della Fonderia che da traverse interne della stessa via.

Tranne le strutture portanti del fabbricato e porzioni di recinzioni non vi sono altre parti comuni tra i singoli villini.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI (LOTTO 5)

---

Anche per il Villino in oggetto in proposito vale quanto già indicato per il "LOTTO 1" che qui si intende integralmente riportato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI (LOTTO 5)

---

Per quanto riguarda le strutture portanti e le rifiniture esterne si conferma quanto già indicato per il "LOTTO 1" del "fabbricato 1" - Il Fabbricato 2 di cui è porzione il villino oggetto della presente ha le stesse dimensioni e caratteristiche costruttive del "Fabbricato 1"

Per quanto riguarda le rifiniture interne si riferisce.

### PAVIMENTI

Interni: in parquet alle due camere da letto del piano primo; in monocottura di varie dimensioni in tutti gli altri vani dei piani seminterrato, terra e piano soffitta; in marmette di gres al vano garage, ai portici del piano terra ed al balcone del piano primo.

Scala interna di collegamento tra piani con gradi e sottogradi in marmo e ringhiere in ferro.

Scala esterna di collegamento tra piano terra e piano interrato con gradi e sotto gradi in travertino e ringhiera in ferro.

### RIVESTIMENTI INTERNI

Pareti dei bagni con maioliche fino a ml. 2,20 di altezza; parete di fondo dell'angolo cottura rivestita con maioliche; intonaci civili tinteggiati alle restanti pareti ed ai soffitti.

### INFISSI ESTERNI

Alle finestre e porte finestre infissi formati da telai in legno e specchi in vetro camera protetti da persiane in ferro oltre a grate in ferro ai soli vani del piano terra.

Alle finestre del piano seminterrato, infissi in legno e specchi in vetro camera con solo grate di protezione esterna.

Porte di accesso carrabile al Box auto del tipo basculante in lamiera zincata;

### INFISSI INTERNI

Porte interne del tipo tamburato tipo noce

### IMPIANTI

Impianti: elettrico, del tipo sfilabile in tutti i vani; funzionante

### IMPIANTI:

Idrico: completo ai vani bagno con approvvigionamento da acquedotto comunale.

Apparecchi igienico-sanitari: in vetro china bianchi con rubinetteria in ottone cromato del tipo leggero;

Termico; del tipo autonomo; piastre radianti in alluminio preverniciato con tubazioni in rame.

La caldaia termica posizionata nel locale Box a ridosso della porta di accesso, e alimentata da Bombolone GPL posto interrato nel giardino pertinenziale.

Il Certificato A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica), allegato alla C.T.U. depositata il 09/01/2018 dal precedente CTU, al momento risulta scaduto il 31/12/2019

Per quanto riguarda il posizionamento della caldaia, si fa riferimento a quanto già indicato per il "LOTTO 1" che qui si intende integralmente riportato.

### CORTE ESCLUSIVA

Tutta l'area annessa al villino risulta delimitata da recinzione eseguita: con rete metallica sorretta da paletti in ferro lungo le linee di confine con villini contigui, mentre il tratto prospiciente Via della Fonderia e relativa traversa interna è delimitata da recinzione in muratura di base in blocchetti di cemento con soprastante ringhiera in ferro, interrotta nel tratto dove è posto l'accesso carrabile e pedonale protetto da cancello in ferro. La stessa corte nella zona antistante il villino risulta adibita a prato con frammisti cespugli floreali vari; il viale di accesso risulta pavimentato in ghiaia.



## STATO DI OCCUPAZIONE (LOTTO 5)

---

Come da Verbale di sopralluogo, del 07/08/2025 (Vds allegato 1 alla presente) e giusto quanto già riportato nel paragrafo Precisazioni, il villino è occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che dichiarava di abitare nel Villino in oggetto unitamente alla propria famiglia composta da marito e tre figli in virtù di un Contratto di Locazione non registrato. (Ovviamente non opponibile alla procedura)

IL CTU procedeva quindi ai rilievi planimetrici, altimetrici e fotografici degli immobili, oltre che valutarne le caratteristiche di finitura, il tutto per dare chiare risposte ai quesiti del sig. G.E.

A richiesta del CTU, la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* riferiva che al momento non aveva la possibilità di reperire il Libretto di ISTALLAZIONE e Manutenzione della Caldaia dell'impianto Termico.

La stessa sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* chiedeva di poter restare nel villino dietro un compenso mensile di €500,00.

## PROVENIENZE VENTENNALI (LOTTO 5)

---

Sono le stesse indicate per il "LOTTO 1" che qui si intendono integralmente riportate.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (LOTTO 5)

---

Sono le stesse indicate per il "LOTTO 1" che qui si intendono integralmente riportate.

## NORMATIVA URBANISTICA (LOTTO 5)

---

Anche per tale villino vale quanto indicato per il "LOTTO 1" che qui si intende integralmente riportato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA (LOTTO 5)

---

Per quanto riguardano le norme urbanistiche generali si rinvia a quanto indicato per il LOTTO 1, che qui si intendono integralmente riportate.

## DIFFORMITA' E SANABILITA' (LOTTO 5)

Relativamente al "LOTTO 5" in oggetto, la difformità riscontrate tra quanto autorizzato e lo stato attualmente è riscontrabile in un ampliamento di circa mq. 2,00 del piano soffitta - oltre all'utilizzo del piano seminterrato destinato a cantina attualmente utilizzato quale vano abitativo; anche il vano intercapedine sottostante il vano Box a piano terra, è utilizzato quale locale pluriuso; lo stesso previsto con pavimento a quota inferiore a quella del piano del attualmente è posto a pari quota di quest'ultimo.

Le difformità, quali l'ampliamento del vano soffitta, la riduzione dell'altezza interna dell'intercapedine sottostante in locale Box, non sanabili ai sensi delle leggi vigenti, a meno di decisioni superiori concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale, vanno ripristinate come da progetto autorizzato e rimosse a cura dell'acquirente.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI (LOTTO 5)

---

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

Per quanto è stato possibile accertare non risulta costituito condominio.



## LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/L, edificio 2, interno 4, piano T,1,2, S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 (LOTTO 6)

Vale quanto già indicato per il "LOTTO 1" che qui si intende integralmente riportato.

### TITOLARITÀ (LOTTO 6)

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

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

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

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

### CONFINI (LOTTO 6)

Il villino nel suo insieme di superficie coperta e scoperta confina con Villino interno 5 fg. 7 mappali 3081 sub 5 e sub 11, villino int. 3 fog. 7 p.lle 3081 sub 3 e sub 10, Via della Fonderia e relativa traversa, salvi se altri.

### CONSISTENZA (LOTTO 6)

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano              |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|--------------------|
| Cantina a PS1                         | 50,71 mq         | 62,20 mq         | 0,50         | 31,10 mq                 | 2,65 m  | Seminterrato       |
| Abitazione a Piano Terra (rialzato)   | 29,65 mq         | 41,85 mq         | 1,00         | 41,85 mq                 | 2,70 m  | Terra (rialzato)   |
| Abitazione Piano Primo                | 32,36 mq         | 44,50 mq         | 1,00         | 44,50 mq                 | 2,70 m  | Primo              |
| Portico a Piano Terra (rialzato)      | 21,13 mq         | 23,50 mq         | 0,30         | 7,05 mq                  | 2,70 m  | Terra (rialzato)   |
| Balcone a P.1                         | 3,86 mq          | 4,89 mq          | 0,30         | 1,47 mq                  | 2,70 m  | Primo              |
| Soffitta                              | 26,09 mq         | 36,53 mq         | 0,50         | 18,27 mq                 | 1,64 m  | Secondo            |
| Corte esclusiva fino a mq. 25 lordi   | 24,05 mq         | 25,00 mq         | 0,10         | 2,50 mq                  | 0,00 m  | Terra              |
| Corte esclusiva residua lordi mq. 340 | 343,95 mq        | 357,00 mq        | 0,02         | 7,14 mq                  | 0,00 m  | Terra              |
| Box Auto singolo                      | 17,16 mq         | 19,83 mq         | 0,50         | 9,91 mq                  | 2,40 m  | Terra              |
| Porzione abusiva del piano soffitta   | 2,00 mq          | 2,00 mq          | 0,00         | 0,00 mq                  | 1,64 m  | Soffitta (secondo) |



|                                              |                  |          |
|----------------------------------------------|------------------|----------|
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      | <b>163,79 mq</b> |          |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               | <b>0,00</b>      | <b>%</b> |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> | <b>163,79 mq</b> |          |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale è stata calcolata in base alle indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate

Le superfici "Abusive" di cui appresso si specificherà non sono state calcolate nel computo delle superfici.

CRONISTORIA DATI CATASTALI (LOTTO 6)

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                         |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 12/01/1977 al 01/04/1982 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 7, Part. 724<br>Superficie (ha are ca) 0.92.44<br>Reddito dominicale € 11,94<br>Reddito agrario € 2,86                                   |
| Dal 01/04/1982 al 16/11/2009 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 7, Part. 3081 (già 724 parte), Sub. 5744<br>Reddito dominicale € 7,42<br>Reddito agrario € 1,78                                          |
| Dal 16/11/2009 al 07/08/2012 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 7, Part. 3081 (già 724 parte)<br>Superficie (ha are ca) 5744<br>Reddito dominicale € 7,42<br>Reddito agrario € 1,78                      |
| Dal 29/11/2012 al 15/02/2013 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 3081, Sub. 4<br>Categoria F3<br>Cl.4                                                                                         |
| Dal 15/02/2013 al 31/07/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 3081, Sub. 501<br>Categoria A7<br>Cl.4, Cons. 6 vani<br>Superficie catastale 113 mq<br>Rendita € 821,17<br>Piano T, 1, 2, S1 |
| Dal 15/02/2013 al 28/01/2026 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 3081, Sub. 502<br>Categoria C6<br>Cl.3, Cons. 17 mq.<br>Superficie catastale 23 mq<br>Rendita € 129,06<br>Piano Terra        |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



## DATI CATASTALI (LOTTO 6)

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |             |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |             |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano       | Graffato |
|                         | 7      | 3081  | 501  |                     | A7        | 4      | 6 vani      | 113 mq               | 821,17 € | T, 1, 2, S1 |          |
|                         | 7      | 3081  | 502  |                     | C6        | 3      | 17 mq.      | 23 mq                | 129,06 € | Terra       |          |

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |             |                      |                    |                 |          |  |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|-------------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |             |                      |                    |                 |          |  |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe      | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |  |
| 7                    | 3081  |      |       |                     |         | ENTE URBANO | 0.57.44              | 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 le Planimetrie depositate agli atti dell'U.T.E. e lo stato dei luoghi.

## PRECISAZIONI (LOTTO 6)

Come da verbale del 23/07/2005, allegato alla presente (Vds all.to n.1) si eseguiva un primo tentativo di accesso all'immobile, con esito negativo. Nella cassetta postale veniva lasciato avviso con recapito telefonico del Custode invitando a prendere contatti telefonici con quest'ultima.

Successivamente tramite l'operato del Custode \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Vds Verbale di Accesso all.to 1 alla presente) si accedeva al Villino, che risultava disabitato, il giorno 27/11/2025

IL CTU procedeva quindi ai rilievi planimetrici, altimetrici e fotografici degli immobili, oltre che valutarne le caratteristiche di finitura, il tutto per dare chiare risposte ai quesiti del sig. G.E.

## PATTI (LOTTO 6)

Tranne quanto riportato nell'atto di acquisto del terreno da parte della società Esecutata del 16/11/2009 e quanto indicato nell'atto di Convenzione Edilizia Stipulato con il Comune di Anzio, del 14/01/2010 trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Roma 2 il 04-02-2010 al n. 4505 di Reg. Part. e n. 7405 di Reg. Gener. non risultano patti specifici gravanti sul villino in esame.

## STATO CONSERVATIVO (LOTTO 6)

IL giorno del sopralluogo del 27/11/2025 come da verbale allegato alla presente le unità immobiliari risultavano ultimate, ma disabitate.-



Le rifiniture interne ai piani terra, primo e soffitta sono in buono stato di stato di conservazione; al piano seminterrato sono evidenti tracce di umidità lungo i muri perimetrali causata da risalita per capillarità dal basso verso l'alto, causa un non perfetto isolamento delle murature dal terreno sottostante e laterale.

L'area pertinenziale esterna, risulta adibita prato ma con evidenza lo stato di abbandono e scarsa manutenzione.

Quanto sopra meglio si evince dalle fotografie allegate (Vds Grafico Esplicativo e Foto all.to n. 11/B alla presente)

In generale comunque il villino può considerarsi in discreto stato di conservazione.

## **PARTI COMUNI (LOTTO 6)**

---

Trattasi porzioni di fabbricato composto di sei villini divisi tra loro da cielo a terra con corti pertinenziali ed accessi indipendenti dall'Esterno, sia da Via della Fonderia che da traverse interne della stessa via.

Tranne le strutture portanti del fabbricato e porzioni di recinzioni non vi sono altre parti comuni tra i singoli villini.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI (LOTTO 6)**

---

Anche per il Villino in oggetto vale quanto già indicato per il "LOTTO 1" che qui si intende integralmente riportato.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI (LOTTO 6)**

---

Per quanto riguarda le strutture portanti e le rifiniture esterne si conferma quanto già indicato per il "LOTTO 1" - del "Fabbricato 1" - Il "Fabbricato 2" di cui è porzione il villino oggetto della presente ha le stesse dimensioni e caratteristiche costruttive del "Fabbricato 1"

Per quanto riguarda le rifiniture interne si riferisce.

### **PAVIMENTI**

Interni: in parquet alle due camere da letto del piano primo; in monocottura di varie dimensioni in tutti gli altri vani dei piani seminterrato, terra e piano soffitta; in marmette di gres al vano garage, ai portici del piano terra ed al balcone del piano primo.

Scala interna di collegamento tra piani con gradi e sottogradi in marmo e ringhiere in ferro.

Scala esterna di collegamento tra piano terra e piano interrato con gradi e sotto gradi in travertino e ringhiera in ferro.

### **RIVESTIMENTI INTERNI**

Pareti dei bagni con maioliche fino a ml. 2,20 di altezza; parete di fondo dell'angolo cottura rivestita con maioliche; intonaci civili tinteggiati alle restanti pareti ed ai soffitti.

### **INFISSI ESTERNI**

Alle finestre e porte finestre infissi formati da telai in legno e specchi in vetro camera protetti da persiane in ferro oltre a grate in ferro ai soli vani del piano terra.

Alle finestre del piano seminterrato, infissi in legno e specchi in vetro camera con solo grate di protezione esterna.

Porte di accesso carrabile al Box auto del tipo basculante in lamiera zincata;

### **INFISSI INTERNI**

Porte interne del tipo tamburato tipo noce

### **IMPIANTI**

Impianti: elettrico, del tipo sfilabile in tutti i vani, ma mancante di parte dei frutti; non è dato sapere se funzionante in quanto mancante dei corpi illuminanti ed allaccio alla rete elettrica

Idrico: completo ai vani bagno; mancanza di allaccio alla rete idrica comunale.

Apparecchi igienico-sanitari: in vetro china bianchi con rubinetteria in ottone cromato del tipo leggero;



Termico; del tipo autonomo; piastre radianti in alluminio preverniciato con tubazioni in rame.

La caldaia termica è posizionata nel locale Box a ridosso della porta di accesso, è alimentata da tramite Bombolone GPL posto interrato nel giardino pertinenziale.

Si osserva che il Certificato A.P.E. allegato alla precedente CTU depositata da precedente Tecnico il 01-09-2018, risulta ormai scaduto il 31/12/2019.

Per quanto riguarda il posizionamento della caldaia, si fa riferimento a quanto già indicato per il "LOTTO 1" che qui si intende integralmente riportato.

#### CORTE ESCLUSIVA

Tutta l'area annessa al villino risulta delimitata da recinzione eseguita: con rete metallica sorretta da paletti in ferro lungo le linee di confine con villini contigui, mentre il tratti prospicienti Via della Fonderia e relativa traversa interna sono delimitati da recinzione in muratura di base in blocchetti di cemento con soprastante ringhiera in ferro, interrotta nel tratto dove è posto l'accesso carrabile e pedonale protetto da cancello in ferro. La stessa corte nella zona antistante il villino risulta infestata da vegetazione spontanea varia, dovuta allo stato di mancata manutenzione-

#### STATO DI OCCUPAZIONE (LOTTO 6)

---

Al momento del sopralluogo del 27/11/2025 il villino risultava libero.

#### PROVENIENZE VENTENNALI (LOTTO 6)

---

Sono le stesse a quelle indicate per il "LOTTO 1" che qui si intendono integralmente riportate.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (LOTTO 6)

---

Sono le stesse a quelle indicate per il "LOTTO 1" che qui si intendono integralmente riportate.

#### NORMATIVA URBANISTICA (LOTTO 6)

---

Valgono le stesse Indicazioni già specificate per il "LOTTO1" che qui si intendono integralmente riportate.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA (LOTTO 6)

---

Per quanto riguardano le norme urbanistiche generali si rinvia a quanto indicato per il LOTTO 1, che qui si intendono integralmente riportate.

#### DIFFORMITA' E SANABILITA' (LOTTO 6)

Relativamente al villino in oggetto (LOTTO 6) le difformità riscontrate tra quanto autorizzato e lo stato attuale è riscontrabile in un ampliamento di circa mq. 2,00 del piano soffitta - oltre all'utilizzo, quale locale pluriuso, del locale intercapedine sottostante il locale box. - Peraltro il pavimento di tale intercapedine progettato a quota inferiore rispetto al pavimento del piano S1, attualmente trovasi a pari quota di quest'ultimo.



Le difformità, quali l'ampliamento del vano soffitta, la riduzione dell'altezza interna dell'intercapedine sottostante in locale Box, non sanabili ai sensi delle leggi vigenti, a meno di decisioni superiori concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale, vanno ripristinate come da progetto autorizzato e rimosse a cura dell'acquirente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI (LOTTO 6)

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.  
Per quanto è stato possibile accertare non risulta costituito condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

**Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via della Fonderia 25, edificio 1, interno 5, piano T,1,2, S1  
Il Villino è parte del complesso residenziale edificato sul terreno in catasto foglio 7 mappale 3081 sito in Anzio (località Lavinio), alla Via della Fonderia 25, a ridosso della via Nettunense e nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Lavinio (linea ferroviaria Nettuno - Roma), in zona provvista di attività commerciali e sufficienti parcheggi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 519, Categoria A7 - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 520, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 3081  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 261.520,00

| Identificativo corpo                                                                                   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta Anzio (RM) - Via della Fonderia 25, edificio 1, interno 5, piano T,1,2, S1 | 163,45 mq                | 1.600,00 €/mq   | € 261.520,00       | 100,00%          | € 261.520,00 |
|                                                                                                        |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 261.520,00 |

Valore di stima: € 261.520.000,00

**Valore finale di stima: € 198.000,00**

Il criterio di stima adottato per la valutazione del compendio immobiliare oggetto della presente, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

- 1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc.;
- 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc.; nel caso sono da considerarsi buone;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, (Tecnocasa, Toscano Immobiliare, Grimaldi) oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, e tenuto conto inoltre di vendite effettive di unità immobiliari facenti parte dello



stesso complesso residenziale.

Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando due metodi stima, ovvero:

- a) determinazione del valore con metodo analitico in base al parametro "metro quadrato".
- b) determinazione del valore con metodo analitico che fornisce un utile controllo del valore.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO SINTETICO

Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica lorda dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue.

Quanto ai valori riferiti alle indagini di mercato, riportati in tabella, si precisa che sono stati desunti "in loco" e su riviste specializzate e pubblicazioni di varie agenzie anche via internet, prendendo a campione proposte di compravendita, e non vendite effettive, e pertanto si è applicato, prima dello inserimento uno sconto percentuale tra il 5% ed il 10% circa per riduzione di offerta derivante da accordo tra le parti;

##### QUOTAZIONE PARAMETRICA - RESIDENZIALE;

Comune di Anzio – Periferica/Anzio Colonia- Via Di Villa Claudia-Lavinio

(Villino in Catasto Categ. A/7)

| Fonte               | Min.€/mq | Max (€/mq) | Media (€/mq); |
|---------------------|----------|------------|---------------|
| O.M.I.              | 1.300,00 | 1.900,00   | 1.600,00      |
| Agenzie             | 1.250,00 | 2.350,00   | 1.800,00      |
| Borsino Immobiliare | 1.120,00 | 1.680,00   | 1.400,00      |
| Valori Medi         | 1.223,33 | 1.976,67   | 1.600,00      |

In considerazione, dell'ubicazione dell'immobile e del suo stato di conservazione in relazione al tempo trascorso dalla sua realizzazione, si ritiene congruo applicare il valore medio minimo di €/mq. 1.600,00; pertanto si valuta come segue:

Superficie commerciale convenzionale: mq. 163,45 x €/mq. 1.600,00 = €. 261.520,00

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO ANALITICO

Tale metodo consiste nel determinare il valore degli immobili in base alla capacità di rendita degli stessi, ovvero in base alla rendita locatizia netta annua.

Nel caso l'O.M.I. dell'Agenzia delle entrate per la zona, supposto gli immobili locati in condizioni normali, indica valori di locazione "€/mq per mese" da un minimo di €. 5,30 ad un massimo di €. 7,8

Nel caso si ritiene congruo applicare un valore medio di "6,00 €/mq x mese" applicato sulla superficie lorda degli immobili: si ha

Appartamento:

Mq. 163,45 = €/mese 6,50 =  $1.062,43 \times 12$  mesi = Rendita Lorda annua €. 12.749,16

Al predetto importo vanno apportate le seguenti detrazioni onde determinare la rendita netta annua, ovvero:

|                                                    |            |
|----------------------------------------------------|------------|
| - Ammortamento                                     | 3%         |
| - Sfitto ed insolubilità:                          | 5%         |
| - Manutenzione ordinaria ed assicurazione:         | 5%         |
| - Imposizioni Fiscali (Tassa registro, IMU, Irpef) | <u>27%</u> |
| TOTALE detrazione                                  | 40 %       |

Per cui si avrà Appartamento €. 12.749,16 -  $(12.749,16 \times 0,40)$  = €. 7.649,50

Capitalizzando il reddito netto al tasso medio d'investimento del 3,50% si ha il seguente valore capitale:

€. 7.649,50 : 0,035 = €. 218.557,14

=====

Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico sia ha:  $\text{€} (261.520,00 + 218.557,14) : 2 = \text{€} 240.038,57$

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL VILLINO

- 1) Per inapplicabilità della garanzia per vizi,
- 2) per mancanza dei certificati di conformità degli impianti,



- 3) per mancanza del deposito del certificato di collaudo delle strutture in C.A.,
- 4) per mancanza del certificato di agibilità,
- 5) per mancanza dell'autorizzazione all'allaccio in fogna e allo scarico, per mancanza del deposito del certificato di collaudo delle strutture portanti dei fabbricati,
- 6) per rilevate difformità tra autorizzato e realizzato e conseguenti necessari adempimenti,
- 7) per oneri completamento opere di urbanizzazione e relative spese tecniche,
- 8) per eliminazione di infiltrazioni di umidità risalente lungo i muri perimetrali a piano scantinato (vedasi foto 15, 16, 17- grafico esplicativo e foto lotto 1)

L'incidenza di tali opere sul valore dell'immobile ascende da un minimo del 15% ad un massimo del 20%; per il villino in esame si applica una detrazione del 18% per cui si avrà:

la seguente somma di detrazione:

Valore: € 240.038,57 - (0,18 x 240.038,57) = € 196.831,63 **che arrotondati ad € 197.000,00 rappresentano il valore a base d'asta del Villino in Oggetto.**

## LOTTO 2

**Bene N° 2** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/B, edificio 1, interno 1, piano T-1-2- 3- S1

Il Villino è parte del complesso residenziale edificato sul terreno in catasto foglio 7 mappale 3081 sito in Anzio (località Lavinio), alla Via della Fonderia 25, a ridosso della via Nettunense e nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Lavinio (linea ferroviaria Nettuno - Roma ), in zona provvista di attività commerciali e sufficienti parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 515, Categoria A7 - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 516, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 3081

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

Valore di stima del bene: € 246.360,00

| Identificativo corpo                                                                                        | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 2</b> - Villetta Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/B, edificio 1, interno 1, piano T-1-2- 3- S1 | 164,24 mq                | 1.500,00 €/mq   | € 246.360,00       | 100,00%          | € 246.360,00 |
| Valore di stima:                                                                                            |                          |                 |                    |                  | € 246.360,00 |

Valore di stima: € 246.360,00

**Valore finale di stima: € 180.000,00**

Si Procede alla stima del LOTTO 2 - con lo stesso Criterio e procedimento di cui al LOTTO 1 -

Considerando però lo stato di abbandono e di mancata manutenzione dell'immobile e la sua configurazione planimetrica relativamente alla poca funzionalità delle due porzioni di corte pertinenziale, si ritiene di applicare alla consistenza commerciale un valore unitario al mq. leggermente inferiore a quello applicato per il lotto n. 1.

Pertanto si Valuta Come segue:

**DETERMINAZIONE DEL VALORE SINTETICO**

Superficie commerciale convenzionale: mq. 164,24 x €/mq. 1.500,00 = € 246.360,00



## DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO ANALITICO

In base alle stesse considerazioni espresse per la valutazione Sintetica, si applica un canone leggermente inferiore rispetto a quello del LOTTO 1.

Mq. 164,24 = €/mese 6,00 = 985,44 x 12 mesi = Rendita Lorda annua €. 11.825,28

Al predetto importo vanno apportate le seguenti detrazioni onde determinare la rendita netta annua, ovvero:

|   |                                                  |      |
|---|--------------------------------------------------|------|
| - | Ammortamento                                     | 3%   |
| - | Sfitto ed insolvibilità:                         | 5%   |
| - | Manutenzione ordinaria ed assicurazione:         | 5%   |
| - | Imposizioni Fiscali (Tassa registro, IMU, Irpef) |      |
|   | TOTALE detrazione                                | 40 % |

Per cui si avrà Appartamento €. 11.825,52 - (12.810,72 x 0,40) = €. 7.095,17

Capitalizzando il reddito netto al tasso medio d'investimento del 3,50% si ha il seguente valore capitale:

$$\text{€. 7.095,17} : 0,035 = \text{€. 202.719,14}$$

=====

Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico sia ha: €. (246.360,00 + 202.719,14) : 2 = €. 224.539,57

## DETERMINAZIONE FINALE DEL VALORE DEL VILLINO

- 1) Per inapplicabilità della garanzia per vizi,
- 2) per mancanza dei certificati di conformità degli impianti,
- 3) per mancanza del deposito del certificato di collaudo delle strutture in C.A.,
- 4) per mancanza del certificato di agibilità,
- 5) per mancanza dell'autorizzazione all'allaccio in fogna e allo scarico, per mancanza del deposito del certificato di collaudo delle strutture portanti dei fabbricati,
- 6) per rilevate difformità tra autorizzato e realizzato e conseguenti necessari adempimenti,
- 7) per oneri completamento opere di urbanizzazione e relative spese tecniche,
- 8) per eliminazione di infiltrazioni di umidità risalente lungo i muri perimetrali a piano scantinato (vedasi foto 15, 16, 17- grafico esplicativo e foto lotto 1)

L'incidenza di tali opere sul valore dell'immobile ascende da un minimo del 15% ad un massimo del 20%; per il villino in esame si applica una detrazione del 20% per cui si avrà:

la seguente somma di detrazione:

Valore: €. 224.539,57 - (0,20 x 224.539,57) = €. 179.631,66 **che arrotondati ad €. 180.000,00 rappresentano il valore a base d'asta del Villino in Oggetto.**

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/D, edificio 1, interno 3, piano T,1,2, S1  
Il Villino è parte del complesso residenziale edificato sul terreno in catasto foglio 7 mappale 3081 sito in Anzio (località Lavinio), alla Via della Fonderia 25, a ridosso della via Nettunense e nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Lavinio (linea ferroviaria Nettuno - Roma), in zona provvista di attività commerciali e sufficienti parcheggi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 517, Categoria A7 - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 518, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 3081  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 262.192,00



| Identificativo corpo                                                                                     | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 3</b> - Villetta Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/D, edificio 1, interno 3, piano T,1,2, S1 | 163,87 mq                | 1.600,00 €/mq   | € 262.192,00       | 100,00%          | € 262.192,00 |
|                                                                                                          |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 262.192,00 |

Valore di stima: € 261.520,00

**Valore finale di stima: € 193.000,00**

Si Procede alla stima del LOTTO 3 - BENE 3 con lo stesso Criterio e procedimento di cui al LOTTO 1 -  
Pertanto si Valuta Come segue

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE SINTETICO

Superficie commerciale convenzionale: mq. 163,87 x €/mq. 1.600,00 = €. 262.192,00

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO ANALITICO

In base alle stesse considerazioni espresse per la valutazione Sintetica, si applica un canone leggermente inferiore rispetto a quello del lotto superiore

Mq. 163,87 = €/mese 6,50 = e 1.065,16 x 12 mesi = Rendita Lorda annua €. 12.781,92

Al predetto importo vanno apportate le seguenti detrazioni onde determinare la rendita netta annua, ovvero:

|                                                    |            |
|----------------------------------------------------|------------|
| - Ammortamento                                     | 3%         |
| - Sfitto ed insolvibilità:                         | 5%         |
| - Manutenzione ordinaria ed assicurazione:         | 5%         |
| - Imposizioni Fiscali (Tassa registro, IMU, Irpef) | <u>27%</u> |
| TOTALE detrazione                                  | 40 %       |

Per cui si avrà Appartamento €. 12.781,92- (12.781,92 x 0,40) = €. 7.669,15

Capitalizzando il reddito netto al tasso medio d'investimento del 3,50% si ha il seguente valore capitale:

€. 7.669,15 : 0,035 = €. 219.118,57

=====

Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico sia ha: € (262.192,00 + 219.118,57) : 2 = €.240.655,29

#### DETERMINAZIONE FINALE DEL VALORE DEL VILLINO

- 1) Per inapplicabilità della garanzia per vizi,
- 2) per mancanza dei certificati di conformità degli impianti,
- 3) per mancanza del deposito del certificato di collaudo delle strutture in C.A.,
- 4) per mancanza del certificato di agibilità,
- 5) per mancanza dell'autorizzazione all'allaccio in fogna e allo scarico, per mancanza del deposito del certificato di collaudo delle strutture portanti dei fabbricati,
- 6) per rilevate difformità tra autorizzato e realizzato e conseguenti necessari adempimenti,
- 7) per oneri completamento opere di urbanizzazione e relative spese tecniche,
- 8) per eliminazione di infiltrazioni di umidità risalente lungo i muri perimetrali a piano scantinato (vedasi foto 15, 16, 17- grafico esplicativo e foto lotto 1)

L'incidenza di tali opere sul valore dell'immobile ascende da un minimo del 15% ad un massimo del 20%; per il villino in esame si applica una detrazione del 20% per cui si avrà:



la seguente somma di detrazione:

Valore: € 240.655,29- (0,20 x 240.655,29) = € 192.524,23 **che arrotondati ad € 193.000,00 rappresentano il valore a base d'asta del Villino in Oggetto.**

## LOTTO 4

**Bene N° 4** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/F, edificio 2, interno 3, piano T,1,2, S1

Il Villino è parte del complesso residenziale edificato sul terreno in catasto foglio 7 mappale 3081 sito in Anzio (località Lavinio), alla Via della Fonderia 25, a ridosso della via Nettunense e nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Lavinio (linea ferroviaria Nettuno - Roma), in zona provvista di attività commerciali e sufficienti parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 6, Categoria A7 - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 7, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 3081

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

Valore di stima del bene: € 262.352,00

| Identificativo corpo                                                                                                 | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 4</b> - Villetta<br>Anzio (RM) - Via della<br>Fonderia 25/F, edificio<br>2, interno 3, piano<br>T,1,2, S1 | 163,97 mq                | 1.600,00 €/mq   | € 262.352,00       | 100,00%          | € 262.352,00 |
| Valore di stima:                                                                                                     |                          |                 |                    |                  | € 262.352,00 |

Valore di stima: € 262.352,00

**Valore finale di stima: € 193.000,00**

Anche per il lotto in esame, si applica con lo stesso Criterio e procedimento di Stima di cui al LOTTO 1 -  
Pertanto si Valuta Come segue

### DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO

Superficie commerciale convenzionale: mq. 163,97 x €/mq. 1.600,00 = €. 262.352,00

### DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO ANALITICO

In base alle stesse considerazioni espresse per la valutazione Sintetica, si applica un canone leggermente inferiore rispetto a quello del lotto superiore

Mq. 163,97 = €/mese 6,50 = e 1.065,81 x 12 mesi = Rendita Lorda annua €. 12.789,72

Al predetto importo vanno apportate le seguenti detrazioni onde determinare la rendita netta annua, ovvero:

|                                                    |            |
|----------------------------------------------------|------------|
| - Ammortamento                                     | 3%         |
| - Sfitto ed insolvibilità:                         | 5%         |
| - Manutenzione ordinaria ed assicurazione:         | 5%         |
| - Imposizioni Fiscali (Tassa registro, IMU, Irpef) | <u>27%</u> |
| TOTALE detrazione                                  | 40 %       |

Per cui si avrà: €. 12.789,72- (12.789,72 x 0,40) = €. 7.673,83

Capitalizzando il reddito netto al tasso medio d'investimento del 3,50% si ha il seguente valore capitale:



$$€. 7.673,83 : 0,035 = €. 219.252,29$$

=====

Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico sia ha:  $€ (262.352,00 + 219.252,29) : 2 = € 240.802,15$ .

#### DETERMINAZIONE FINALE DEL VALORE DEL VILLINO

- 1) Per inapplicabilità della garanzia per vizi,
- 2) per mancanza dei certificati di conformità degli impianti,
- 3) per mancanza del deposito del certificato di collaudo delle strutture in C.A.,
- 4) per mancanza del certificato di agibilità,
- 5) per mancanza dell'autorizzazione all'allaccio in fogna e allo scarico, per mancanza del deposito del certificato di collaudo delle strutture portanti dei fabbricati,
- 6) per rilevate difformità tra autorizzato e realizzato e conseguenti necessari adempimenti,
- 7) per oneri completamento opere di urbanizzazione e relative spese tecniche,
- 8) per eliminazione di infiltrazioni di umidità risalente lungo i muri perimetrali a piano scantinato (vedasi foto 15, 16, 17- grafico esplicativo e foto lotto 1)

L'incidenza di tali opere sul valore dell'immobile ascende da un minimo del 15% ad un massimo del 20%; per il villino in esame si applica una detrazione del 20% per cui si avrà:

la seguente somma di detrazione:

Valore:  $€. 240.802,14 - (0,20 \times 240.802,15) = €. 192.641,72$  **che arrotondati ad € 193.000,00 rappresentano il valore a base d'asta del Villino in Oggetto.**

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/G, edificio 2, interno 1, piano T,1,2, S1  
Il Villino è parte del complesso residenziale edificato sul terreno in catasto foglio 7 mappale 3081 sito in Anzio (località Lavinio), alla Via della Fonderia 25, a ridosso della via Nettunense e nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Lavinio (linea ferroviaria Nettuno - Roma), in zona provvista di attività commerciali e sufficienti parcheggi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 8, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 3081  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 262.352,00

| Identificativo corpo                                                                                     | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 5</b> - Villetta Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/G, edificio 2, interno 1, piano T,1,2, S1 | 163,97 mq                | 1.600,00 €/mq   | € 262.352,00       | 100,00%          | € 262.352,00 |
| Valore di stima:                                                                                         |                          |                 |                    |                  | € 262.352,00 |

Valore di stima: € 262.352,00

**Valore finale di stima: € 197.000,00**

Si Procede alla stima del villino in oggetto, con lo stesso Criterio e procedimento di cui al "**Lotto 1**" - Pertanto si Valuta Come segue

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE SINTETICO

Superficie commerciale convenzionale: mq. 163,97 x €/mq. 1.600,00 = € 262.352,00



## DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO ANALITICO

In base alle stesse considerazioni espresse per la valutazione Sintetica, si applica un canone leggermente inferiore rispetto a quello del lotto superiore

Mq. 163,97 = €/mese 6,50 = e 1.065,81 x 12 mesi = Rendita Lorda annua € 12.789,72

Al predetto importo vanno apportate le seguenti detrazioni onde determinare la rendita netta annua, ovvero:

|                                                    |      |
|----------------------------------------------------|------|
| - Ammortamento                                     | 3%   |
| - Sfitto ed insolvidità:                           | 5%   |
| - Manutenzione ordinaria ed assicurazione:         | 5%   |
| - Imposizioni Fiscali (Tassa registro, IMU, Irpef) | 27%  |
| TOTALE detrazione                                  | 40 % |

Per cui si avrà Appartamento € 12.789,72 - (12.789,72 x 0,40) = € 7.673,83

Capitalizzando il reddito netto al tasso medio d'investimento del 3,50% si ha il seguente valore capitale:

€ 7.673,83 : 0,035 = € 219.252,29

=====

Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico sia ha: € (262.352,00 + 219.252,29) : 2 = € 240.802,15.

## DETERMINAZIONE FINALE DEL VALORE DEL VILLINO

- 1) Per inapplicabilità della garanzia per vizi,
- 2) per mancanza dei certificati di conformità degli impianti,
- 3) per mancanza del deposito del certificato di collaudo delle strutture in C.A.,
- 4) per mancanza del certificato di agibilità,
- 5) per mancanza dell'autorizzazione all'allaccio in fogna e allo scarico, per mancanza del deposito del certificato di collaudo delle strutture portanti dei fabbricati,
- 6) per rilevate difformità tra autorizzato e realizzato e conseguenti necessari adempimenti,
- 7) per oneri completamento opere di urbanizzazione e relative spese tecniche,
- 8) per eliminazione di infiltrazioni di umidità risalente lungo i muri perimetrali a piano scantinato (grafico esplicativo e foto all.to 10/B)

L'incidenza di tali opere sul valore dell'immobile ascende da un minimo del 15% ad un massimo del 20%; per il villino in esame si applica una detrazione del 18% per cui si avrà: la seguente somma di detrazione:

Valore: € 240.802,14 - (0,20 x 240.802,14) = € 197.457,76,72 **che arrotondati ad € 197.000,00 rappresentano il valore a base d'asta del Villino in Oggetto.**

## LOTTO 6

**Bene N° 6** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/L, edificio 2, interno 4, piano T,1,2, S1

Il Villino è parte del complesso residenziale edificato sul terreno in catasto foglio 7 mappale 3081 sito in Anzio (località Lavinio), alla Via della Fonderia 25, a ridosso della via Nettunense e nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Lavinio (linea ferroviaria Nettuno - Roma), in zona provvista di attività commerciali e sufficienti parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 501, Categoria A7 - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 502, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 3081

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

Valore di stima del bene: € 262.064,00



| Identificativo corpo                                                                                     | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 6</b> - Villetta Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/L, edificio 2, interno 4, piano T,1,2, S1 | 163,79 mq                | 1.600,00 €/mq   | € 262.064,00       | 100,00%          | € 262.064,00 |
|                                                                                                          |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 262.064,00 |

Valore di stima: € 262.064,00

**Valore finale di stima: € 193.000,00**

Si Procede alla stima del con lo stesso Criterio e procedimento di cui al "LOTTO 1" -  
Pertanto si Valuta Come segue

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE SINTETICO

Superficie commerciale convenzionale: mq. 163,79 x €/mq. 1.600,00 = €. 262.064,00

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO ANALITICO

In base alle stesse considerazioni espresse per la valutazione Sintetica, si applica un canone leggermente inferiore rispetto a quello del lotto superiore

Mq. 163,79 = €/mese 6,50 = e 1.064,64 x 12 mesi = Rendita Lorda annua €. 12.775,68

Al predetto importo vanno apportate le seguenti detrazioni onde determinare la rendita netta annua, ovvero:

|                                                    |            |
|----------------------------------------------------|------------|
| - Ammortamento                                     | 3%         |
| - Sfitto ed insolubilità:                          | 5%         |
| - Manutenzione ordinaria ed assicurazione:         | 5%         |
| - Imposizioni Fiscali (Tassa registro, IMU, Irpef) | <u>27%</u> |
| TOTALE detrazione                                  | 40 %       |

Per cui si avrà: €. 12.775,68 - (12.775,68 x 0,40) = €. 7.665,41

Capitalizzando il reddito netto al tasso medio d'investimento del 3,50% si ha il seguente valore capitale:

€. 7.665,41 : 0,035 = €. 219.011,71

=====

Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico sia ha: € (262.064,00 + 219.011,61) : 2 = €.240.537,86

#### DETERMINAZIONE FINALE DEL VALORE DEL VILLINO

- 1) Per inapplicabilità della garanzia per vizi,
- 2) per mancanza dei certificati di conformità degli impianti,
- 3) per mancanza del deposito del certificato di collaudo delle strutture in C.A.,
- 4) per mancanza del certificato di agibilità,
- 5) per mancanza dell'autorizzazione all'allaccio in fogna e allo scarico, per mancanza del deposito del certificato di collaudo delle strutture portanti dei fabbricati,
- 6) per rilevate difformità tra autorizzato e realizzato e conseguenti necessari adempimenti,
- 7) per oneri completamento opere di urbanizzazione e relative spese tecniche,
- 8) per eliminazione di infiltrazioni di umidità risalente lungo i muri perimetrali a piano scantinato (Vds grafico esplicativo e foto del lotto - allegato n....)

L'incidenza di tali opere sul valore dell'immobile ascende da un minimo del 15% ad un massimo del 20%; per il villino in esame si applica una detrazione del 20% per cui si avrà:

la seguente somma di detrazione:



Valore: € 240.537,86 - (0,20 x 240.537,86) = € 192.430,29 **che arrotondati ad € 193.000,00 rappresentano il valore a base d'asta del Villino in Oggetto.**

### **NOTAZIONE FINALE RELATIVA A TUTTI E SEI I LOTTI**

Riscontrate difformità tra l'autorizzato ed il realizzato, per le quali si rimanda alla paragrafo specifico relativo a ciascun lotto.

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

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

Velletri, li 11/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Sciarra Stefano

### **ALLEGATI**

- 1) Verbali di Sopralluogo
- 2) Nota di Trascrizione Atto di Provenienza
- 3) Atto di Identificazione Catastale
- 4) Elaborati Grafici Catastali dal 2012 al 2026
- 5) Grafico Ubicativo Generale con Indicati i subalterni
- 6) Visure e Planimetrie Catastali LOTTO 1 – Civico 25
- 6-B) Grafico Esplicativo e Foto LOTTO 1 – Civico 25
- 7) Visure e Planimetrie Catastali LOTTO 2 – Civico 25/B
- 7-B) Grafico Esplicativo e Foto LOTTO 2 -Civico 25/B
- 8) Visure e Planimetrie Catastali LOTTO 3 – Civico 25/D
- 8-B) Grafico Esplicativo e Foto LOTTO 3 – Civico 25/D
- 9) Visure e Planimetrie Catastali LOTTO 4 -Civico 25/F
- 9-B) Grafico Esplicativo e Foto LOTTO 4 – Civico 25/F
- 10) Visure e Planimetrie Catastali LOTTO 5 – Civico 25/G
- 10-B) Grafico Esplicativo e Foto LOTTO 5 – Civico 25/G
- 11) Visure e Planimetrie LOTTO 6 - Civico – 25/L
- 11-B) Grafico Esplicativo e Foto LOTTO 6 – Civico 25/L
- 11-C) Atto di Convenzione Edilizia
- 12) Progetto 11-09-2009 – Pratica Edilizia 20259
- 13) ) Elaborato A.U.P. URB Progetto 11-09-2009 – Pratica Edilizia 20259
- 14) Grafico AUP del 10-08-2009
- 15) Permesso di Costruire n. 48/2010 del 16/03/2010 – P.E. 20259
- 16) Inizio Lavori del 25/03/2010 Prot. 15355
- 17) SCIA del 24/05/2012- Ampliam. S1 Corpi 1 e 2; Div. Distr. Spazi Inter; ampliam. balconi corpo 1 piano primo
- 18) Dichiarazioni Asseverate Inizio Lavori del 24-05-2012



- 19) Relazione Tecnica SCIA del 15-10-2012
- 20) Grafico SCIA del 24-05/2012
- 21) Richiesta Integrazione Documenti SCIA del 24-05-2012
- 22) Grafico VCO integrativo SCIA 15-10-2012
- 23) Oneri Concessori Post SCIA del 24/05/2012
- 24) Fine Lavori del 30/10/2012 – Edificio 2 – Prot. 51300
- 25) Richiesta di Proroga Ultimazione Lavori del 05-03-2013 prot. 11739
- 26) Richiesta proroga per Termine Lavori del 14-05-2014 prot. 21697
- 27) Attestato Presentazione Genio Civile Strutture Ultimate del 23-10-2012 prot. 49949 -Pos. 13703
- 28) Attestato Presentazione Genio Civile Strutture Ultimate del 23-10-2012 prot. 49941 -Pos. 13702
- 29) Richiesta Integrazione da Genio Civile per deposito Collaudo Posiz. 13703 del 30/04/2014 prot. 19410
- 30) Richiesta Integrazione da Genio Civile per deposito Collaudo Posiz. 13702 del 30/04/2014 prot. 19412
- 31) Archiviazione Pratica del Genio Civile per mancate integrazioni
- 32) Grafico A.U.P. Completamento SCIA del 14/11/2018
- 33) SCIA del 14/11/2018 prot. 60976 P.E. 20529 Inizio Lavori 15-10-2018 – Variante Parcheggio
- 34) Dichiarazione di Conformità Fabbricato 2 – ai sensi art. 28 Legge 10/91
- 35) Dichiarazione di Conformità Fabbricato 1 – ai sensi art. 28 Legge 10/91
- 36) SCIA Agibilità del 16/01/2019 Villini Sub 509,-512 e 5-11 (non interessanti la presente)
- 37) Richiesta Abitabilità Villini civici 25/H e 25/I del 28/11/2016 (Non Interessanti la Presente)
- 38) Documentazione e Planimetria Usi Civici Anzio
- 39) Variazione catastale Docfa Lotto 1 sub 519, 520 (già sub 508)
- 40) Ricevute avvenuto invio alle parti della C.T.U



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

**Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via della Fonderia 25, edificio 1, interno 5, piano T,1,2, S1

Il Villino è parte del complesso residenziale edificato sul terreno in catasto foglio 7 mappale 3081 sito in Anzio (località Lavinio), alla Via della Fonderia 25, a ridosso della via Nettunense e nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Lavinio (linea ferroviaria Nettuno - Roma), in zona provvista di attività commerciali e sufficienti parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 519, Categoria A7 - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 520, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 3081

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

Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno sul quale sono stato realizzato il complesso residenziale di cui è parte il villino oggetto della presente ricade nel vigente PRG del Comune di Anzio in zona ZONA B - Sottozona B4 di P.R.G. - Le relative Norme sono riportate nell'allegato alla Relazione di Stima del Precedente CTU deposita il 09-01-2018.

**Prezzo base d'asta: € 198.000,00**

### LOTTO 2

---

**Bene N° 2** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/B, edificio 1, interno 1, piano T-1-2- 3- S1

Il Villino è parte del complesso residenziale edificato sul terreno in catasto foglio 7 mappale 3081 sito in Anzio (località Lavinio), alla Via della Fonderia 25, a ridosso della via Nettunense e nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Lavinio (linea ferroviaria Nettuno - Roma ), in zona provvista di attività commerciali e sufficienti parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 515, Categoria A7 - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 516, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 3081

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

Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno sul quale sono stato realizzato il complesso residenziale di cui è parte il villino oggetto della presente ricade nel vigente PRG del Comune di Anzio in zona ZONA B - Sottozona B4 di P.R.G. - Le relative Norme sono riportate nell'allegato alla Relazione di Stima del Precedente CTU deposita il 09-01-2018

**Prezzo base d'asta: € 180.000,00**

### LOTTO 3

---

**Bene N° 3** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/D, edificio 1, interno 3, piano T,1,2, S1

Il Villino è parte del complesso residenziale edificato sul terreno in catasto foglio 7 mappale 3081 sito in Anzio (località Lavinio), alla Via della Fonderia 25, a ridosso della via Nettunense e nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Lavinio (linea ferroviaria Nettuno - Roma), in zona provvista di attività commerciali e sufficienti parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 517, Categoria A7 - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 518, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 3081

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

Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno sul quale sono stato realizzato il complesso residenziale di cui è parte il villino oggetto della presente ricade nel vigente PRG del Comune di Anzio in zona ZONA B - Sottozona



B4 di P.R.G. - Le retive Norme sono riportate nell'allegato alla Relazione di Stima del Precedente CTU deposita il 09-01-2018

**Prezzo base d'asta: € 193.000,00**

## LOTTO 4

---

**Bene N° 4** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/F, edificio 2, interno 3, piano T,1,2, S1

Il Villino è parte del complesso residenziale edificato sul terreno in catasto foglio 7 mappale 3081 sito in Anzio (località Lavinio), alla Via della Fonderia 25, a ridosso della via Nettunense e nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Lavinio (linea ferroviaria Nettuno - Roma), in zona provvista di attività commerciali e sufficienti parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 6, Categoria A7 - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 7, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 3081

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

Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno sul quale sono stato realizzato il complesso residenziale di cui è parte il villino oggetto della presente ricade nel vigente PRG del Comune di Anzio in zona ZONA B - Sottozona B4 di P.R.G. - Le relative Norme sono riportate nell'allegato alla Relazione di Stima del Precedente CTU deposita il 09-01-2018.

**Prezzo base d'asta: € 193.000,00**

## LOTTO 5

---

**Bene N° 5** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/G, edificio 2, interno 1, piano T,1,2, S1

Il Villino è parte del complesso residenziale edificato sul terreno in catasto foglio 7 mappale 3081 sito in Anzio (località Lavinio), alla Via della Fonderia 25, a ridosso della via Nettunense e nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Lavinio (linea ferroviaria Nettuno - Roma), in zona provvista di attività commerciali e sufficienti parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 8, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 3081

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

Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno sul quale sono stato realizzato il complesso residenziale di cui è parte il villino oggetto della presente ricade nel vigente PRG del Comune di Anzio in zona ZONA B - Sottozona B4 di P.R.G. - Le relative Norme sono riportate nell'allegato PRG) alla Relazione di Stima del Precedente CTU deposita il 09-01-2018.

**Prezzo base d'asta: € 197.000,00**

## LOTTO 6

---

**Bene N° 6** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/L, edificio 2, interno 4, piano T,1,2, S1

Il Villino è parte del complesso residenziale edificato sul terreno in catasto foglio 7 mappale 3081 sito in Anzio (località Lavinio), alla Via della Fonderia 25, a ridosso della via Nettunense e nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Lavinio (linea ferroviaria Nettuno - Roma), in zona provvista di attività commerciali e sufficienti parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 501, Categoria A7 - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 502, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 3081

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

Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno sul quale sono stato realizzato il complesso residenziale di cui è parte il villino oggetto della presente ricade nel vigente PRG del Comune di Anzio in zona ZONA B - Sottozona



B4 di P.R.G. - Le relative Norme sono riportate nell'allegato alla Relazione di Stima del Precedente CTU deposita il 09-01-2018.

***Prezzo base d'asta: € 193.000,00***



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 209/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 198.000,00**

| Bene N° 1 - Villetta                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                 |           |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Anzio (RM) - Via della Fonderia 25, edificio 1, interno 5, piano T,1,2, S1                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Quota</b>                    | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Villetta<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 519, Categoria A7 - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 520, Categoria C6<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 3081                                                                                                                                                                    | <b>Superficie Convenzionale</b> | 163,45 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Discreto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Il Villino è parte del complesso residenziale edificato sul terreno in catasto foglio 7 mappale 3081 sito in Anzio (località Lavinio), alla Via della Fonderia 25, a ridosso della via Nettunense e nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Lavinio (linea ferroviaria Nettuno - Roma), in zona provvista di attività commerciali e sufficienti parcheggi. |                                 |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                 |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                 |           |

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 180.000,00**

| Bene N° 2 - Villetta                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |           |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/B, edificio 1, interno 1, piano T-1-2- 3- S1                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Quota</b>                    | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Villetta<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 515, Categoria A7 - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 516, Categoria C6<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 3081                                                                                                                                                                     | <b>Superficie Convenzionale</b> | 164,24 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Discreto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Il Villino è parte del complesso residenziale edificato sul terreno in catasto foglio 7 mappale 3081 sito in Anzio (località Lavinio), alla Via della Fonderia 25, a ridosso della via Nettunense e nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Lavinio (linea ferroviaria Nettuno - Roma ), in zona provvista di attività commerciali e sufficienti parcheggi. |                                 |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |           |



### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 193.000,00

| Bene N° 3 - Villetta                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |           |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------|
| Ubicazione:                                | Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/D, edificio 1, interno 3, piano T,1,2, S1                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |           |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Quota                       | 1/1       |
| Tipologia immobile:                        | Villetta<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 517, Categoria A7 - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 518, Categoria C6<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 3081                                                                                                                                                                    | Superficie<br>Convenzionale | 163,87 mq |
| Stato conservativo:                        | Discreto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |           |
| Descrizione:                               | Il Villino è parte del complesso residenziale edificato sul terreno in catasto foglio 7 mappale 3081 sito in Anzio (località Lavinio), alla Via della Fonderia 25, a ridosso della via Nettunense e nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Lavinio (linea ferroviaria Nettuno - Roma), in zona provvista di attività commerciali e sufficienti parcheggi. |                             |           |
| Vendita soggetta a IVA:                    | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |           |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |           |

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 193.000,00

| Bene N° 4 - Villetta                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |           |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------|
| Ubicazione:                                | Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/F, edificio 2, interno 3, piano T,1,2, S1                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |           |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Quota                       | 1/1       |
| Tipologia immobile:                        | Villetta<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 6, Categoria A7 - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 7, Categoria C6<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 3081                                                                                                                                                                        | Superficie<br>Convenzionale | 163,97 mq |
| Stato conservativo:                        | Discreto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |           |
| Descrizione:                               | Il Villino è parte del complesso residenziale edificato sul terreno in catasto foglio 7 mappale 3081 sito in Anzio (località Lavinio), alla Via della Fonderia 25, a ridosso della via Nettunense e nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Lavinio (linea ferroviaria Nettuno - Roma), in zona provvista di attività commerciali e sufficienti parcheggi. |                             |           |
| Vendita soggetta a IVA:                    | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |           |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |           |



## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 197.000,00

| Bene N° 5 - Villetta                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                 |           |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/G, edificio 2, interno 1, piano T,1,2, S1                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Quota</b>                    | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Villetta<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 8, Categoria C6<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 3081                                                                                                                                                                        | <b>Superficie Convenzionale</b> | 163,97 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Discreto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Il Villino è parte del complesso residenziale edificato sul terreno in catasto foglio 7 mappale 3081 sito in Anzio (località Lavinio), alla Via della Fonderia 25, a ridosso della via Nettunense e nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Lavinio (linea ferroviaria Nettuno - Roma), in zona provvista di attività commerciali e sufficienti parcheggi. |                                 |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                 |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                 |           |

## LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 193.000,00

| Bene N° 6 - Villetta                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |           |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Anzio (RM) - Via della Fonderia 25/L, edificio 2, interno 4, piano T,1,2, S1                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Villetta<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 501, Categoria A7 - Fg. 7, Part. 3081, Sub. 502, Categoria C6<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 3081                                                                                                                                                                    | <b>Superficie</b> | 163,79 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Discreto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Il Villino è parte del complesso residenziale edificato sul terreno in catasto foglio 7 mappale 3081 sito in Anzio (località Lavinio), alla Via della Fonderia 25, a ridosso della via Nettunense e nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Lavinio (linea ferroviaria Nettuno - Roma), in zona provvista di attività commerciali e sufficienti parcheggi. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |           |

