
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. [REDACTED] nell'Esecuzione Immobiliare
358/2020 del R.G.E.

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Via Martiri Fosse Ardeatine n. 9
00049 - Velletri (RM)

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Via Botticelli n. 3
00042 - Anzio (RM)
Nato a Roma il 16/01/1969



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 358/2020 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 786.000,00	14

INCARICO

All'udienza del 05/11/2020, il sottoscritto [REDACTED], con studio in Corso della Repubblica, 43 - 00049 - Velletri (RM), email [REDACTED], PEC robertocentorrino@pec.it, Tel. 06 9641851 - 06 97609323, Fax 06 83653155, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/11/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Anzio (RM) - via Botticelli, 3 Anzio, piano S-T-1°

DESCRIZIONE

Villa su tre piani sita in Anzio in via Sandro Botticelli n. 3.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Nello specifico trattasi di una villa (sub 1), graffato con il (sub 2) e di una piscina ubicata sullo stesso lotto ma su una diversa particella 554 sempre dello stesso foglio con terreno adiacente alla particella 954.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Anzio (RM) - via Botticelli, 3 Anzio, piano S-T-1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]
Via Botticelli n. 3
00042 - Anzio (RM)
Nato a Roma il 16/01/1969

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

- 

CONFINI

L'immobile confina con Via S. Botticelli, a sud con villino sulla particella 951, ad est su terreno distinto alla particella 955 e 966, invece a nord con la particella 957, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	66,77 mq	73,98 mq	0,50	36,99 mq	3,30 m	Piano Seminterrato
Cucina	15,52 mq	20,35 mq	1,00	20,35 mq	3,30 m	Piano Seminterrato
Taverna	26,87 mq	31,09 mq	0,50	15,54 mq	2,70 m	Piano Seminterrato
Ripostiglio	7,77 mq	11,28 mq	0,40	4,51 mq	2,70 m	Piano Seminterrato
Cantina	48,87 mq	54,91 mq	0,40	21,96 mq	2,50 m	Piano Seminterrato
Bagno	12,59 mq	16,30 mq	1,00	16,30 mq	2,50 m	Piano Seminterrato
Garage	29,55 mq	35,99 mq	0,60	21,59 mq	2,50 m	Piano Seminterrato
Disimpegno	3,03 mq	4,39 mq	0,50	2,19 mq	2,50 m	Piano Seminterrato
Vano Scala	6,90 mq	13,33 mq	0,25	3,33 mq	2,70 m	Piano Seminterrato
Lavanderia	7,96 mq	11,65 mq	0,40	4,66 mq	2,50 m	Piano Seminterrato
Locale Tecnico	14,14 mq	20,65 mq	0,30	6,19 mq	2,50 m	Piano Seminterrato
Soggiorno	64,10 mq	74,81 mq	1,00	74,81 mq	3,15 m	Piano Terra/Rialzato
Salotto	46,58 mq	54,32 mq	1,00	54,32 mq	2,70 m	Piano Terra/Rialzato
Cucina	10,80 mq	14,68 mq	1,00	14,68 mq	2,70 m	Piano Terra/Rialzato
Bagni n. 2	18,97 mq	24,41 mq	1,00	24,41 mq	3,00 m	Piano Terra/Rialzato

Corridoio	12,71 mq	18,34 mq	1,00	18,34 mq	3,00 m	Piano Terra/Rialzato
Letti n. 3	47,23 mq	60,03 mq	1,00	60,03 mq	3,00 m	Piano Terra/Rialzato
Balconi n. 3	35,47 mq	38,47 mq	0,25	9,62 mq	0,00 m	Piano Terra/Rialzato
Vani Scala n. 3	16,94 mq	24,31 mq	0,25	6,08 mq	3,00 m	Piano Terra/Rialzato
Veranda	64,04 mq	69,12 mq	0,50	34,56 mq	3,00 m	Piano Terra/Rialzato
Soggiorno	37,63 mq	43,61 mq	1,00	43,61 mq	3,40 m	Piano Primo
Ingresso/Corridoio	13,45 mq	16,62 mq	1,00	16,62 mq	2,70 m	Piano Primo
Letti n. 2	33,78 mq	41,91 mq	1,00	41,91 mq	2,70 m	Piano Primo
Cucina	9,76 mq	11,93 mq	1,00	11,93 mq	2,70 m	Piano Primo
Bagno	7,59 mq	11,07 mq	1,00	11,07 mq	2,70 m	Piano Primo
Vano Scala	6,64 mq	10,26 mq	0,25	2,56 mq	3,15 m	Piano Primo
Veranda	32,32 mq	38,52 mq	0,50	19,26 mq	2,70 m	Piano Primo
Terrazzo a livello	21,77 mq	24,57 mq	0,15	3,69 mq	0,00 m	Piano Primo
Piscina	96,00 mq	96,00 mq	0,30	28,80 mq	1,50 m	Piano Terra
Terreno (Vigneto)	430,00 mq	430,00 mq	0,05	21,50 mq	0,00 m	Piano Terra
Terreno (Seminativo)	429,00 mq	429,00 mq	0,03	10,73 mq	0,00 m	Piano Terra
Totale superficie convenzionale:				662,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				662,14 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/01/1991	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 954, Sub. 1 - 2 Categoria A8 Cl. I, Cons. 18,5 Rendita € 1.437,54 Piano S1 - T - 1
Dal 16/01/1991 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 954, Sub. 1 - 2 Categoria A8 Cl. I, Cons. 18,5 Superficie catastale 589 mq Rendita € 3.678,46 Piano S1 - T - 1

Dal 01/01/1992 al 27/03/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 954, Sub. 1 - 2 Categoria A8 Cl.1, Cons. 18,5 Rendita € 3.678,46 Piano S1 - T - 1
Dal 27/03/2003 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 954, Sub. 1 - 2 Categoria A8 Cl.1, Cons. 18,5 Superficie catastale 589 mq Rendita € 3.678,46 Piano S1 - T - 1
Dal 09/11/2015 al 12/02/2021	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 954, Sub. 1 - 2 Categoria A8 Cl.1, Cons. 18,5 Superficie catastale 589 mq Rendita € 3.678,46 Piano S1 - T - 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	954	1		A8	1	18,5 vani	611 mq	3678,46 €		su. 2
	28	954	3		C6	1	30	33 mq	167,33 €	S1	

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	
28	554				Vigneto	2	00 05 26 mq	5,7 €	3,94 €		
28	955				Seminativo	2	00 04 29 mq	2,66 €	0,89 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Si precisa che esiste una piscina regolarmente autorizzata con progetto depositato al Comune di Anzio con protocollo n. 15802 del 08/07/1988 Commissione Edilizia 20/01/1989 con parere favorevole. Ad oggi la stessa risulta realizzata in difformità al progetto approvato. Ad oggi al Piano Seminterrato risultano difformità per destinazioni d'uso; mentre al Piano Terra/Rialzato e Piano Primo esistono difformità nella realizzazione di tramezzature rispetto al progetto.

PATTI

Non ci sono patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in ottimo stato di conservazione sia internamente che esternamente.

PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sussistono servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il seguente immobile, oggetto di esecuzione immobiliare, è posto al Piano Seminterrato, Piano Terra/Rialzato e Piano Primo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 28 Particella 954 Subalterno 1, 2 (abitazione) e Subalterno 3 (garage). Il tutto risulta essere realizzato con struttura portante verticale in cemento armato, il tutto rifinito internamente con intonaco civile e tinteggiato di colore chiaro, mentre le tamponature esterne sono rifinite con scorza di marmo di colore bianco.

Al Piano Seminterrato si trova il locale tinello, si può accedere sia dalla rampa del garage, sia dalla scala interna che da una scala esterna posta nella parte posteriore dell'immobile.

Si trovano il locale garage rifinito con tinteggiatura di colore chiaro e pavimento in gres di colore marrone chiaro. Si accede ad un disimpegno anch'esso rifinito in ogni sua parte, dove collega il locale lavanderia e la zona soggiorno/pranzo con cucina. Quest'ultima è rifinita con mattonato e maioliche di gres di colore rosso, mentre le rifiniture del soggiorno sono in scorza di marmo di colore bianco. Inoltre si trovano ripostogli, un locale tecnico, un locale deposito ed un bagno. Quest'ultimo rifinito con mattoni e maioliche del tipo gres di colore azzurro. Si accede al Piano Terra/Rialzato sia tramite scala interna che accesso esterno principale. Qui si trovano un soggiorno, un salotto con cucina annessa, un bagno ed un corridoio che conduce verso la zona notte formata da tre camere da letto e un bagno. Il tutto rifinito con intonaco civile e tinteggiato di colore chiaro; il pavimento è realizzato con marmo di colore chiaro. Anche qui si trova una scala sia interna che esterna, dove si accede al Piano Primo, formato da un soggiorno, un bagno, un ingresso/corridoio che fa da collegamento per le due camere da letto. Il tutto rifinito con intonaco civile e tinteggiato di colore chiaro. Anche qui il pavimento è realizzato con marmo di colore chiaro.

Infissi:

Portone d'ingresso e infissi interni in legno massello di colore scuro.

Servizi igienici:

Tutti maiolicati di diverso colore, con rubinetteria in acciaio e sanitari anch'essi di colore vario rispetto alle maioliche e alla pavimentazione.

Impianto di riscaldamento:

Presente impianto di riscaldamento funzionante con utilizzo di radiatori di colore chiaro.

Impianto Idrico:

Funzionante in ogni sua parte.

Impianto elettrico funzionante in ogni sua parte così come l'impianto di smaltimento.

L'immobile nel suo insieme risulta in ottimo stato di conservazione sia interno che esterno.

Inoltre l'intero immobile risulta essere delimitato con recinzione realizzata in scorza di marmo di colore bianco e peperino di colore scuro. Si accede alla proprietà tramite due entrate delimitate da cancelli automatici in ferro, così come la ringhiera posata sopra al peperino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED] in qualità di proprietaria esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 27/03/2003	[REDACTED]	ATTO NOTORIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 27/03/2003 al 12/02/2021	[REDACTED]	DECRETO DI TRASFERIMENTO	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
DE CINTI	03/12/2003			6465	18691
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
VELLETRI	03/12/2003				

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AUTORITA' GIUDIZIARIA			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di finanziamento
Iscritto a Aprilia il 16/07/2014
Reg. gen. 33496 - Reg. part. 3990
Importo: € 7.000.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di finanziamento
Iscritto a Aprilia il 07/04/2017
Reg. gen. 15990 - Reg. part. 2626
Importo: € 1.900.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Velletri
Iscritto a Velletri il 02/03/2020
Reg. gen. 13680 - Reg. part. 2224
Importo: € 1.400.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Velletri
Iscritto a Velletri il 25/03/2020
Reg. gen. 13681 - Reg. part. 2225
Importo: € 190.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Velletri
Iscritto a Velletri il 25/03/2020
Reg. gen. 13680 - Reg. part. 2224
Importo: € 150.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Velletri**

Trascritto a Velletri il 24/09/2020

Reg. gen. 38090 - Reg. part. 26774

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto risulta essere in Zona "B" - Aree edificate o di completamento - Sottozona "B1" - Zone sature - delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale del Comune di Anzio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato autorizzato con giusto n. di posizione 10079 del 28/7/1978, con la quale i Sigg.ri [REDACTED] chiedono la realizzazione di costruzione di un villino unifamiliare in loc.là San Olivo Via di Valle Schioia Anzio. In data 29/09/1980, c'è stata la richiesta ed ottenuta la voltura del passaggio del terreno a nome di [REDACTED] ove era stata rilasciata la concessione n. 10079 del 25/05/1979. Successivamente in data 20/01/1989 è stata autorizzata una piscina ad uso privato. in Data 03/01/1990 con concessione n. 13126 registrata al protocollo 25198 [REDACTED] [REDACTED] ede ed ottiene la costruzione di un ampliamento della stessa struttura già autorizzata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Anzio (RM) - via Botticelli, 3 Anzio, piano S-T-1°
Villa su tre piani sita in Anzio in via Sandro Botticelli n. 3.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 954, Sub. 1, Categoria A8, Graffato su. 2 - Fg. 28, Part. 954, Sub. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 554, Qualità Vigneto - Fg. 28, Part. 955, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 786.000,00

- DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO

In base alle predette considerazioni si è determinato un "prezzo medio unitario" del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati; pertanto si valuta come segue:

- appartamento per civile abitazione posto al piano seminterrato, terra/rialzato primo, distinta al N.C.E.U. foglio 28, particella 954, sub 1 e 2 (abitazione) e sub. 3 (garage) categoria A/8;
- al N.C.T. al foglio 28 particella 955 (seminativo);
- al N.C.T. al foglio 28 particella 554 (piscina).

Superf. Convenz. Commer. mq. 662,14 x €. 1.700,00 = €. 1.125.638,00

- DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO ANALITICO

Stante l'ubicazione, la consistenza, e lo stato di conservazione, per l'immobile in oggetto, si può ipotizzare la seguente rendita lorda (€. 2.000,00 mese):

- per il lotto - rendita lorda annua: €. 24.000,00

Dalle predette rendite lorde, vanno apportate le seguenti detrazioni percentuali per:

- a) lavori periodici di ordinaria manutenzione: media annua: 5%
- b) affitto ed insolubilità: media annua 5%
- c) quota ammortamento: media annua 5%
- d) imposizioni fiscali: 20%

Sommano percentuali di detrazione: 35%

Da ciò si deduce quindi la seguente rendita lorda:

- rendita netta annua: €. 15.600,00

Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d'investimento per beni simili del 3,50% si hanno i seguenti valori capitali: di €. 445.714,28

Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico si avrà

si avrà: (€. 1.125.638,00 + €. 445.714,28) : 2 = €. 785.676,14 Arrotondando tale valore avremo una somma pari ad € 786.000,00 che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Anzio (RM) - via Botticelli, 3 Anzio, piano S-T-1°	662,14 mq	0,00 €/mq	€ 786.000,00	100,00%	€ 786.000,00
				Valore di stima:	€ 786.000,00

Valore di stima: € 786.000,00

Valore finale di stima: € 786.000,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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 17/02/2021

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto notorio (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Prima Concessione Edilizia (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Progetto Prima Concessione (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Seconda Concessione Edilizia (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Progetto Seconda Concessione - Variante (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Progetto Piscina (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di Mappa Catastale (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria Stato di Fatto (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure Catastali (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Voltura Nominativo (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione Fotografica (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione Notarile (Aggiornamento al 17/02/2021)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Anzio (RM) - via Botticelli, 3 Anzio, piano S-T-1°
Villa su tre piani sita in Anzio in via Sandro Botticelli n. 3.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 954, Sub. 1, Categoria A8, Graffato su. 2 - Fg. 28, Part. 954, Sub. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 554, Qualità Vigneto - Fg. 28, Part. 955, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto risulta essere in Zona "B" - Aree edificate o di completamento - Sottozona "B1" - Zone sature - delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale del Comune di Anzio.

Prezzo base d'asta: € 786.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 358/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 786.000,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Anzio (RM) - via Botticelli, 3 Anzio, piano S-T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 954, Sub. 1, Categoria A8, Graffato su. 2 - Fg. 28, Part. 954, Sub. 3, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 554, Qualità Vigneto - Fg. 28, Part. 955, Qualità Seminativo	Superficie	662,14 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in ottimo stato di conservazione sia internamente che esternamente.		
Descrizione:	Villa su tre piani sita in Anzio in via Sandro Botticelli n. 3.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	[REDACTED] ta.		