

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Maria Cristina Verri, nell'Esecuzione Immobiliare 246/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra.....	4
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra.....	6
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra.....	8
Confini .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra.....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra.....	8
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra.....	9
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra.....	11
Stato di occupazione.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra .....	11

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra.....	12
Formalità pregiudizievoli .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra.....	14
Normativa urbanistica .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra.....	15
Regolarità edilizia.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare .....	18
Riepilogo bando d'asta .....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 246/2025 del R.G.E. ....	20
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 160.000,00</b> .....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra.....	22

---

---

## INCARICO

---

---

In data 20/10/2025, il sottoscritto Arch. Verri Maria Cristina, con studio in Viale dei Volsci, 71 - 00049 - Velletri (RM), email mc.verri@alice.it, PEC arch.m.verri@pec.archrm.it, Tel. 347 9257907, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

---

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra (Coord. Geografiche: Via Artena, 97 00042 Anzio RM 41.489320, 12.638375)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra (Coord. Geografiche: Via Artena, 97 00042 Anzio RM 41.489320, 12.638375)

---

---

## DESCRIZIONE

---

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA BATTERIA SIACCI 48, PIANO TERRA**

---

Appartamento per civile abitazione al piano terra in edificio bifamiliare, costituito da un ex vano garage, una cucina, un servizio igienico e da due camere da letto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA BATTERIA SIACCI 48, PIANO TERRA**

---

Locale garage annesso all'appartamento mediante demolizione della tamponatura esistente ed oggetto di cambio di destinazione d'uso senza titolo costituito da due ambienti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

---

---

## LOTTO UNICO

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra
- **Bene N° 2** - Garage ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA BATTERIA SIACCI 48, PIANO TERRA

---

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

Al momento della redazione della presente relazione, la sottoscritta CTU ha potuto accertare la presenza della documentazione ex art.567 limitatamente a quella versata in atti del fascicolo telematico non avendo ricevuto da parte del Custode delegato nessuna documentazione in merito. Pertanto si è potuta verificare sulla scorta della relazione notarile del dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia che ha certificato di aver effettuato presso l'Agenzia delle Entrate Uffici Provinciali di ROMA- Territorio (Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2) l'esame ultraventennale a tutto il 02 luglio 2025 della proprietà e disponibilità dei seguenti immobili:

#### IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

1) APPARTAMENTO, in ANZIO ( RM ) Via Batteria Siacci 48, piano T, interno 1. Distinto in catasto al foglio 10 particella 2573 sub 3 e foglio 10 particella 2573 sub 2 (graffate) , vani 4 , Cat. A/7 1/1 proprieta'.

1) LOCALE GARAGE, in ANZIO ( RM ) Via Batteria Siacci 48, piano T, interno 1 Distinto in catasto al foglio 10 particella 2573 sub 4, mq 20 , Cat. C/6. 2) 1/1 proprieta'

Alla data del 02 luglio 2025 gli immobili oggetto di relazione sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizi Catastali nel modo che segue:

1) "Catasto Fabbricati del Comune di ANZIO, Via Batteria Siacci N. Snc, piano T, interno 1 in ditta ##...##nato a BARI (BA) il 11/06/1968, codice fiscale ##...##, Proprieta' 1/1 in regime di separazione deiben; foglio 10 particella 2573 sub 4, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 17, superficie catastale mq 20 Rendita Catastale Euro 129,06".

2) "Catasto Fabbricati del Comune di ANZIO, Via Batteria Siacci N. Snc, piano T, interno 1 in ditta ##...##nato a BARI (BA) il 11/06/1968, codice fiscale ##...##, Proprieta' 1/1 in regime di separazione deiben; foglio 10 particella 2573 sub 3 e foglio 10 particella 2573 sub 2 (graffate) , categoria A/7, classe 4, vani 4,0, superficie catastale mq 76( totale escluse aree scoperte mq 67) Rendita Catastale Euro 547,44".

Dette unità, in virtù di COSTITUZIONE del 01/12/2009 (n.14058.1/2009) insistono su ente urbano n.2573 di are 41.50, derivante in virtù di TIPO MAPPALE E FRAZIONAMENTO del 22.09.2009 (n.3197.1/2009) dalla soppressione della consistenza foglio 10 particella 216.

#### STORIA IPOTECARIA ULTRA-VENTENNALE

Da indagini ipotecarie risultano le seguenti formalità:

Provenienza debitore :

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 43173/24704 in data 09 luglio 2010, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Centini Roberto di Roma (RM) del 07 luglio 2010, numero di repertorio 267636/15217, a favore di ##...##nato a Bari (BA) il 11 giugno 1968, codice fiscale ##...##, per la quota di 1/1 del diritto di proprieta', in regime di separazione dei beni, contro REA COSTRUZIONI S.R.L. sede Roma (RM), codice fiscale 09592631007, per la quota di

1/1 del diritto di proprieta', avente ad oggetto gli immobili di relazione.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 64218/32318 in data 06 agosto 2007, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Oliva Antonio di Roma (RM) del 27 luglio 2007, numero di repertorio 22433/14711, a favore di REA COSTRUZIONI S.R.L. sede Roma (RM), codice fiscale 09592631007, per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprieta', per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, contro nata ad , codice fiscale , per la quota di 1/3 del diritto di nuda proprieta', in regime di bene personale, nato ad Anzio (RM) codice fiscale , per la quota di 1/6 del diritto di nuda proprieta', in regime di comunione legale con nata a Nettuno (RM) il 26 , codice fiscale , per la quotadi 1/6 del diritto di nuda proprieta', in regime di comunione legale con nata ad Anzio (RM) il codice fiscale

, per la quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà, nata ad Anzio (RM) il codice fiscale , per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, avente ad oggetto la seguente unità: terreno foglio 10 particella 216.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn.25273/20869 in data 6 ottobre 1983, a seguito di atto per Notaio Giuseppa Grosso di Anzio del 23 settembre 1983, a favore nato ad Anzio (RM) il, codice fiscale , nata ad Anziocodice fiscale , per la nuda proprietà, nato a Roma , codice fiscale , per l'usufrutto, contro " sede Roma, codice fiscale , avente oggetto la seguente unità: terreno foglio 10 particella 216.

#### **IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE RISULTANO GRAVATI DALLE SEGUENTI FORMALITÀ:**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.38249/27518 in data 02 luglio 2025, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Velletri del 03 giugno 2025, numero di repertorio 3192, a favore di ORGANA SPVS.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 05277610266, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro

##...##nato a Bari (BA) il 11 giugno 1968, codice fiscale ##...##, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, iscritta ai nn.43174/10491 in data 09 luglio 2010, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Centini Roberto di Roma (RM) del 07 luglio 2010, numero di repertorio 267637/15218- Importo totale € 378.526,00- Importo Capitale €. 189.263,00- durata 30 anni, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino (TO), codice fiscale 00799960158, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro ##...##nato a Bari (BA) il, codice fiscale ##...##, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA BATTERIA SIACCI 48, PIANO TERRA**

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

Al momento della redazione della presente relazione, la sottoscritta CTU ha potuto accertare la presenza della documentazione ex art.567 limitatamente a quella versata in atti del fascicolo telematico non avendo ricevuto da parte del Custode delegato nessuna documentazione in merito. Pertanto si è potuta verificare sulla scorta della relazione notarile del dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia che ha certificato di aver effettuato presso l'Agenzia delle Entrate Uffici Provinciali di ROMA- Territorio (Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2) l'esame ultraventennale a tutto il 02 luglio 2025 della proprietà e disponibilità dei seguenti immobili:

#### **IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:**

1) Appartamento, in ANZIO ( RM ) Via Batteria Siacci 48, piano T, interno 1. Distinto in catasto al foglio 10 particella 2573 sub 3 e foglio 10 particella 2573 sub 2 (graffate) , vani 4 , Cat. A/7 1/1 proprietà'.

1) Locale garage, in ANZIO ( RM ) Via Batteria Siacci 48, piano T, interno 1 Distinto in catasto al foglio 10 particella 2573 sub 4, mq 20 , Cat. C/6. 2) 1/1 proprietà'.

Alla data del 02 luglio 2025 gli immobili oggetto di relazione sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizi Catastali nel modo che segue:

1) "Catasto Fabbricati del Comune di ANZIO, Via Batteria Siacci N. Snc, piano T, interno 1 in ditta ##...##nato a BARI (BA) il 11/06/1968, codice fiscale ##...##, Proprietà' 1/1 in regime di separazione deibenì; foglio 10 particella 2573 sub 4, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 17, superficie catastale mq 20 Rendita Catastale Euro 129,06".

2) "Catasto Fabbricati del Comune di ANZIO, Via Batteria Siacci N. Snc, piano T, interno 1 in ditta ##...##nato a BARI (BA) il 11/06/1968, codice fiscale ##...##, Proprietà' 1/1 in regime di separazione deibenì; foglio 10 particella 2573 sub 3 e foglio 10 particella 2573 sub 2 (graffate) , categoria A/7, classe 4, vani 4,0, superficie catastale mq 76( totale escluse aree scoperte mq 67) Rendita Catastale Euro 547,44".

Dette unità, in virtù di COSTITUZIONE del 01/12/2009 (n.14058.1/2009) insistono su ente urbano n.2573 di are 41.50, derivante in virtù di TIPO MAPPALE E FRAZIONAMENTO del 22.09.2009 (n.3197.1/2009) dalla soppressione della consistenza foglio 10 particella 216.

### **STORIA IPOTECARIA ULTRA-VENTENNALE**

Da indagini ipotecarie risultano le seguenti formalità:

Provenienza debitore :

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 43173/24704 in data 09 luglio 2010, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Centini Roberto di Roma (RM) del 07 luglio 2010, numero di repertorio 267636/15217, a favore di ##....##nato a Bari (BA) il 11 giugno 1968, codice fiscale ##....##, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', in regime di separazione dei beni, contro REA COSTRUZIONI S.R.L. sede Roma (RM), codice fiscale 09592631007, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', avente ad oggetto gli immobili di relazione.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 64218/32318 in data 06 agosto 2007, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Oliva Antonio di Roma (RM) del 27 luglio 2007, numero di repertorio 22433/14711, a favore di REA COSTRUZIONI S.R.L. sede Roma (RM), codice fiscale 09592631007, per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà', per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, contro nata ad Anzio (RM) il, codice fiscale , per la quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà', in regime di bene personale, ato ad Anzio (RM) il codice fiscale , per la quota di 1/6 del diritto di nuda proprietà', in regime di comunione legale con , nata a Nettuno (RM) il febbraio , codice fiscale , per la quotadi 1/6 del diritto di nuda proprietà', in regime di comunione legale con nata ad Anzio (RM) il, codice fiscale , per la quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà', nata ad Anzio (RM) il codice fiscale , per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, avente ad oggetto la seguente unità: terreno foglio 10 particella 216.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn.25273/20869 in data 6 ottobre 1983, a seguito di atto per Notaio Giuseppa Grosso di Anzio del 23 settembre 1983, a favore nato ad Anzio (RM) il , codice fiscale , nata ad Anzio (RM) il , codice fiscale , nata ad Anzio (RM) codice fiscale , per la nuda proprietà, nato a Roma il 17 agosto 1928, codice fiscale , per l'usufrutto, contro "sede Roma, codice fiscale , avente oggetto la seguente unità: terreno foglio 10 particella 216.

### **IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE RISULTANO GRAVATI DALLE SEGUENTI FORMALITA':**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.38249/27518 in data 02 luglio 2025, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Velletri del 03 giugno 2025, numero di repertorio 3192, a favore di ORGANA SPVS.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 05277610266, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', contro

##....##nato a Bari (BA) il 11 giugno 1968, codice fiscale ##....##, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', avente ad oggetto gli immobili di relazione.

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, iscritta ai nn.43174/10491 in data 09 luglio 2010, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Centini Roberto di Roma (RM) del 07 luglio 2010, numero di repertorio 267637/15218- Importo totale € 378.526,00- Importo Capitale €. 189.263,00- durata 30 anni, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino (TO), codice fiscale 00799960158, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', contro ##....##nato a Bari (BA) il 11 giugno 1968, codice fiscale ##....##, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', avente ad oggetto gli immobili di relazione.

### **TITOLARITÀ**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA BATTERIA SIACCI 48, PIANO TERRA**

---

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA BATTERIA SIACCI 48, PIANO TERRA**

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## **CONFINI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA BATTERIA SIACCI 48, PIANO TERRA**

L'immobile confina

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA BATTERIA SIACCI 48, PIANO TERRA**

L'immobile confina con sub. 3, sub. 7, distacco Via Batteria Sacci, strada di lottizzazione, salvo altri.-

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA BATTERIA SIACCI 48, PIANO TERRA**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	57,56 mq	76,30 mq	1	76,30 mq	3,85 m	Terra
Veranda	36,00 mq	36,00 mq	0,40	14,40 mq	3,00 m	terra
Giardino	280,00 mq	280,00 mq	0,05	14,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>104,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>104,70 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA BATTERIA SIACCI 48, PIANO TERRA**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
garage ora Abitazione	18,36 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,40 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA BATTERIA SIACCI 48, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	2573	2		A7	4	4	76 mq	547,44 €	terra	3

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	
10	2573				ente urbano		4150 mq				

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza catastale poichè lo stato attuale risulta modificato per aver eseguito lavori che hanno assorbito il locale garage producendo l'ampliamento di superficie utile residenziale con mutazione della destinazione da non residenziale a residenziale.-

Non si è provveduto ad aggiornare la planimetria in banca dati catastale poichè le difformità riscontrate sono in contrasto con il titolo abilitativo edilizio rilasciato per la realizzazione del fabbricato, e le stesse potranno essere regolarizzate con la presentazione da parte dell'aggiudicatario di una CILA in sanatoria e pagamento della sanzione per il ripristino dello stato dei luoghi.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA BATTERIA SIACCI 48, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	2573	4		C6	3	17	20 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
10	2573				ente urbano		4150 mq			

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza catastale poichè lo stato attuale risulta modificato per aver eseguito lavori che hanno assorbito il locale garage producendo l'ampliamento di superficie utile residenziale con mutazione della destinazione da non residenziale a residenziale.-

Non si è provveduto ad aggiornare la planimetria in banca dati catastale poichè le difformità riscontrate sono in contrasto con il titolo abilitativo edilizio rilasciato per la realizzazione del fabbricato, e le stesse potranno essere regolarizzate con la presentazione da parte dell'aggiudicatario di una CILA in sanatoria e pagamento della sanzione per il ripristino dello stato dei luoghi.

### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA BATTERIA SIACCI 48, PIANO TERRA**

Sulla scorta di quanto è stato possibile individuare ed ispezionare in sede di accesso, l'immobile seppur risultante in totale stato di abbandono, non presenta criticità evidenti nel suo sufficiente stato conservativo.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA BATTERIA SIACCI 48, PIANO TERRA**

Sulla scorta di quanto è stato possibile individuare ed ispezionare in sede di accesso, l'immobile seppur risultante in totale stato di abbandono, non presenta criticità evidenti nel suo sufficiente stato conservativo.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA BATTERIA SIACCI 48, PIANO TERRA**

Dall'esame della documentazione versata in atti non risultano che siano state costituite servitù e o limitazioni imposte da censi, livelli e/o usi civici.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA BATTERIA SIACCI 48, PIANO TERRA**

Dall'esame della documentazione versata in atti non risultano che siano state costituite servitù e o limitazioni imposte da censi, livelli e/o usi civici.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA BATTERIA SIACCI 48, PIANO TERRA**

Fondazioni: in conglomerato cementizio armato su plinti e cordoli a trave rovescia;

Esposizione: Ovest - Nord - Est;

Altezza interna utile Piano terra 3,00;

Str. verticali: in conglomerato cementizio armato;

Solai: in conglomerato cementizio armato con interposte pignatte e travetti in latero-cemento;

Copertura: a falde in conglomerato cementizio con sovrastante manto di tegole;

Manto di copertura: tegole portoghesi (Es. tegole in cotto non coibentato, da ristrutturare, ecc.);

Pareti esterne ed interne: in muratura di lateri forati con paramento d'intonaco del tipo premiscelato a base cementizio;  
Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica;  
Infissi esterni ed interni: esterni grate di protezione in ferro, persiane in ferro con vernice smaltata ed infissi in alluminio rivestiti in legno con vetrocamera, interni in legno del tipo tamburato;  
Scale: in conglomerato cementizio armato rivestite in lastre di marmo;  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia in conformità della normativa vigente;  
Terreno esclusivo: Giardino;  
Posto auto: pertinenziale nell'area di corte.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA BATTERIA SIACCI 48, PIANO TERRA**

---

Fondazioni: in conglomerato cementizio armato su plinti e cordoli a trave rovescia;  
Esposizione: Ovest - Nord - Est;  
Altezza interna utile Piano terra 2,40;  
Str. verticali: in conglomerato cementizio armato;  
Solai: in conglomerato cementizio armato con interposte pignatte e travetti in latero-cemento;  
Copertura: a falde in conglomerato cementizio con sovrastante manto di tegole;  
Manto di copertura: tegole portoghesi (Es. tegole in cotto non coibentato, da ristrutturare, ecc.);  
Pareti esterne ed interne: in muratura di lateri forati con paramento d'intonaco del tipo premiscelato a base cementizio;  
Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica;  
Infissi esterni ed interni: esterni grate di protezione in ferro, persiane in ferro con vernice smaltata ed infissi in alluminio rivestiti in legno con vetrocamera, interni in legno del tipo tamburato;  
Scale: in conglomerato cementizio armato rivestite in lastre di marmo;  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia in conformità della normativa vigente;  
Terreno esclusivo: Giardino;  
Posto auto: pertinenziale nell'area di corte.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA BATTERIA SIACCI 48, PIANO TERRA**

---

L'immobile risulta libero.

Al momento dell'accesso eseguito l'immobile è risultato libero, previa apertura e sostituzione delle serrature d'ingresso da parte del Delegato Custode IVG Roma.

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA BATTERIA SIACCI 48, PIANO TERRA**

---

L'immobile risulta libero.

Al momento dell'accesso eseguito l'immobile è risultato libero, previa apertura e sostituzione delle serrature d'ingresso da parte del Delegato Custode IVG Roma.

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA BATTERIA SIACCI 48, PIANO TERRA**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>
	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>

Dal 23/09/1983 al 26/07/2007		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr. Giuseppa Grosso di Anzio	23/09/1983		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/10/1983	25273	20869
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/07/2007 al 06/07/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr. Oliva Antonio di Roma	27/07/2010	22433	14711
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/08/2007	64218	32318
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 07/10/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr. Roberto Centini	07/10/2010	267636	15217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	09/07/2010	43173	24704
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA BATTERIA SIACCI 48, PIANO TERRA**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>
----------------	------------------	-------------

Dal 23/09/1983 al 26/07/2007	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr. Giuseppa Grosso di Anzio	23/09/1983		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/10/1983	25273	20869
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/07/2007 al 06/07/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr. Oliva Antonio di Roma	27/07/2010	22433	14711
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/08/2007	64218	32318
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/10/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr. Roberto Centini	07/10/2010	267636	15217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	09/07/2010	43173	24704
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA BATTERIA SIACCI 48, PIANO TERRA

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 02/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Impoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 09/07/2010  
Reg. gen. 43170 - Reg. part. 10491  
Quota: 1/1  
Importo: € 378.526,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 189.263,00

#### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 02/07/2025  
Reg. gen. 38249 - Reg. part. 27518  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA BATTERIA SIACCI 48, PIANO TERRA

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 02/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Impoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 09/07/2010  
Reg. gen. 43170 - Reg. part. 10491  
Quota: 1/1  
Importo: € 378.526,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 189.263,00

#### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 02/07/2025  
Reg. gen. 38249 - Reg. part. 27518  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

---

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA BATTERIA SIACCI 48, PIANO TERRA**

---

L'area di sedime del fabbricato ricade all'interno della Zona B sottozona B4

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA BATTERIA SIACCI 48, PIANO TERRA**

---

L'area di sedime del fabbricato ricade all'interno della Zona B sottozona B4.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA BATTERIA SIACCI 48, PIANO TERRA**

---

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

Per il fabbricato realizzato il Comune di Anzio ha rilasciato Permesso di Costruire n°20121 del 02/07/2008 e successiva variante con Permesso di Costruire n°78/2016 del 12.12.2016.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato attuale e l'ultimo titolo rilasciato per le difformità riscontrate in sede di accesso ed hanno riguardato la diversa distribuzione degli spazi interni con l'assorbimento delle superfici non residenziali già destinate a garage in favore di quelle residenziali dell'abitazione.

per la regolarizzazione dell'immobile sarà necessario presentare una CILA a sanatoria per il ripristino dello stato in conformità del titolo rilasciato. I relativi oneri sono stati opportunamente considerati e detratti nel valore finale dell'immobile

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA BATTERIA SIACCI 48, PIANO TERRA**

---

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

Per il fabbricato realizzato il Comune di Anzio ha rilasciato Permesso di Costruire n°20121 del 02/07/2008 e successiva variante con Permesso di Costruire n°78/2016 del 12.12.2016.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato attuale e l'ultimo titolo rilasciato per le difformità riscontrate in sede di accesso ed hanno riguardato la diversa distribuzione degli spazi interni con l'assorbimento delle superfici non residenziali già destinate a garage in favore di quelle residenziali dell'abitazione.

Per la regolarizzazione dell'immobile sarà necessario presentare una CILA a sanatoria per il ripristino dello stato in conformità del titolo rilasciato. I relativi oneri sono stati opportunamente considerati e detratti nel valore finale dell'immobile

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siaci 48, piano Terra

Appartamento per civile abitazione al piano terra in edificio bifamiliare, costituito da un ex vano garage, una cucina, un servizio igienico e da due camere da letto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 2573, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2573, Sub. 2, Categoria A7, Graffato 3

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

Valore di stima del bene: € 141.630,83

Per la stima degli immobili si è fatto riferimento ai dati rilevati dal mercato immobiliare locale con il rilevamento dei prezzi di vendita e/o di annunci delle Agenzie Immobiliari di zona nonché dai valori dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - per il primo semestre 2025- relative ad abitazioni in villini e/o villini.

Per la determinazione del più probabile valore attuale delle unità immobiliari si è ritenuto di adottare due procedure:

1. Metodo della valutazione diretta in base al valore di mercato al metro quadrato;

2. Metodo analitico. -

Il primo permette di arrivare al valore dell'immobile, attraverso il diretto rilevamento dei valori di mercato, che in conformità a dati ed elementi di comparazione desunti nella medesima zona per immobili simili la cui compravendita e/o valutazione è avvenuta negli ultimi periodi, permettono di stimare il valore al metro quadrato del cespite. -

Il secondo metodo permette di ricavare il valore degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo. - Il valore medio ricavato con i due metodi ci permetterà di individuare il più probabile valore di mercato. -

Metodo della Valutazione diretta in base al valore di mercato al metro quadrato.

Secondo quanto riportato precedentemente il CTU sulla scorta delle informazioni e della documentazione acquisita ha determinato un valore medio per l'immobile in esame in €. 1.500,00 €/mq.-

I prezzi minimi di vendita si ottengono moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive lorde degli immobili (Sc), quindi:

Valore determinato: Abitazione:

€ 1.500,00 x 104,70 mq. (S.l.) = 157.050,00;

Metodo analitico

Considerando una media lorda di €. 8.166,60 €/mq per mese x sup. mq. 104,70) ricavata dall'affitto dell'abitazione e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), pari al 15% stimate in €. 1.224,99 si ottiene una rendita netta di circa €.6.941,61.-

Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5,50% porta il valore dell'immobile pignorato ad €.126.211,09.-

Valore di mercato lotto Unico

Il più probabile valore di mercato, dato dalla media dei due valori, sarà:  $(157.050,00+126.211,09)/2 = \text{€}.$   
 $\text{€}141.630,55$  pari ad  $\text{€}.$  1.352,73 / mq.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra

Locale garage annesso all'appartamento mediante demolizione della tamponatura esistente ed oggetto di cambio di destinazione d'uso senza titolo costituito da due ambienti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 2573, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2573, Sub. 4, Categoria C6, Graffato

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

Valore di stima del bene: € 27.054,60

Per la stima degli immobili si è fatto riferimento ai dati rilevati dal mercato immobiliare locale con il rilevamento dei prezzi di vendita e/o di annunci delle Agenzie Immobiliari di zona nonché dai valori dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - per il primo semestre 2025- relative ad abitazioni in villini e/o villini  
Per la determinazione del più probabile valore attuale delle unità immobiliari si è ritenuto di adottare due procedure:

1. Metodo della valutazione diretta in base al valore di mercato al metro quadrato;

2. Metodo analitico. -

Il primo permette di arrivare al valore dell'immobile, attraverso il diretto rilevamento dei valori di mercato, che in conformità a dati ed elementi di comparazione desunti nella medesima zona per immobili simili la cui compravendita e/o valutazione è avvenuta negli ultimi periodi, permettono di stimare il valore al metro quadrato del cespite. -

Il secondo metodo permette di ricavare il valore degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo.-  
Il valore medio ricavato con i due metodi ci permetterà di individuare il più probabile valore di mercato. -

Metodo della Valutazione diretta in base al valore di mercato al metro quadrato.

Secondo quanto riportato precedentemente il CTU sulla scorta delle informazioni e della documentazione acquisita ha determinato un valore medio per l'immobile in esame in € 1.500,00 €/mq.-

I prezzi minimi di vendita si ottengono moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive lorde degli immobili (Sc), quindi:

Valore determinato: locale garage ora abitazione:

$\text{€} 1.500,00 \times 20,00 \text{ mq. (S.l.)} = 30.000,00;$

Metodo analitico

Considerando una media lorda di € 1.560,00 (6.50 €/mq per mese x sup. mq. 20,00) ricavata dall'affitto dell'abitazione e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), pari al 15% stimate in € 234,00 si ottiene una rendita netta di circa € 1.326,00.-

Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5,50% porta il valore dell'immobile pignorato ad € 24.109,09.-

Valore di mercato lotto Unico

Il più probabile valore di mercato, dato dalla media dei due valori, sarà:  $(30.000,00+24.109,09)/2 = \text{€}.$   
 $\text{€}27.054,55$  pari ad  $\text{€}.$  1.352,73 / mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra	104,70 mq	1.352,73 €/mq	€ 141.630,83	100,00%	€ 141.630,83
<b>Bene N° 2</b> - Garage Anzio (RM) - Via	20,00 mq	1.352,73 €/mq	€ 27.054,60	100,00%	€ 27.054,60

Batteria Siacci 48, piano Terra					
				Valore di stima:	€ 168.685,43

Valore di stima: € 168.685,43

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
arrotondamenti	251,00	€

**Valore finale di stima: € 160.000,00**

Per la stima degli immobili si è fatto riferimento ai dati rilevati dal mercato immobiliare locale con il rilevamento dei prezzi di vendita e/o di annunci delle Agenzie Immobiliari di zona nonché dai valori dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – per il primo semestre 2025– relative ad abitazioni in villini e/o villini. Per la determinazione del più probabile valore attuale delle unità immobiliari si è ritenuto di adottare due procedure:

1. Metodo della valutazione diretta in base al valore di mercato al metro quadrato;
2. Metodo analitico. -

Il primo permette di arrivare al valore dell'immobile, attraverso il diretto rilevamento dei valori di mercato, che in conformità a dati ed elementi di comparazione desunti nella medesima zona per immobili simili la cui compravendita e/o valutazione è avvenuta negli ultimi periodi, permettono di stimare il valore al metro quadrato del cespite. -

Il secondo metodo permette di ricavare il valore degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo. -

Il valore medio ricavato con i due metodi ci permetterà di individuare il più probabile valore di mercato. -

Per la regolarizzazione dell'immobile sarà necessario presentare una CILA a sanatoria per il ripristino dello stato in conformità del titolo rilasciato. I relativi oneri sono stati opportunamente considerati e detratti nel valore finale dell'immobile.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ritiene utile segnalare che non esiste corrispondenza catastale poichè lo stato attuale risulta modificato per aver eseguito lavori che hanno assorbito il locale garage producendo l'ampliamento di superficie utile residenziale con mutazione della destinazione da non residenziale a residenziale.-

Non si è provveduto ad aggiornare la planimetria in banca dati catastale poichè le difformità riscontrate sono in contrasto con il titolo abilitativo edilizio rilasciato per la realizzazione del fabbricato, e le stesse potranno essere regolarizzate con la presentazione da parte dell'aggiudicatario di una CILA in sanatoria e pagamento della sanzione per il ripristino dello stato dei luoghi. I relativi oneri sono stati considerati e detratti nel valore finale dell'immobile.

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 22/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Verri Maria Cristina

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - estratto di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - visure catastali storiche
- ✓ N° 4 Altri allegati - planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
- ✓ N° 5 Altri allegati - grafico rilievo - stato attuale
- ✓ N° 6 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - comparabili di mercato e valori OMI
- ✓ N° 8 Altri allegati - accesso atti Comune di Anzio e documentazione acquisita
- ✓ N° 9 Altri allegati - Perizia CTU - Versione privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra

Appartamento per civile abitazione al piano terra in edificio bifamiliare, costituito da un ex vano garage, una cucina, un servizio igienico e da due camere da letto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 2573, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2573, Sub. 2, Categoria A7, Graffato 3.

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

Destinazione urbanistica: L'area di sedime del fabbricato ricade all'interno della Zona B sottozona B4.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato ad Anzio (RM) - Via Batteria Siacci 48, piano Terra

Locale garage annesso all'appartamento mediante demolizione della tamponatura esistente ed oggetto di cambio di destinazione d'uso senza titolo costituito da due ambienti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 2573, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2573, Sub. 4, Categoria C6.

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

Destinazione urbanistica: L'area di sedime del fabbricato ricade all'interno della Zona B sottozona B4.

**Prezzo base d'asta: € 160.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 246/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 160.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Anzio (RM) - Via Batteria Siaci 48, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fig. 10, Part. 2573, Qualità ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 10, Part. 2573, Sub. 2, Categoria A7, Graffato 3	<b>Superficie</b>	104,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Sulla scorta di quanto è stato possibile individuare ed ispezionare in sede di accesso, l'immobile seppur risultante in totale stato di abbandono, non presenta criticità evidenti nel suo sufficiente stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione al piano terra in edificio bifamiliare, costituito da un ex vano garage, una cucina, un servizio igienico e da due camere da letto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Anzio (RM) - Via Batteria Siaci 48, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Terreni - Fig. 10, Part. 2573, Qualità ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 10, Part. 2573, Sub. 4, Categoria C6, Graffato	<b>Superficie</b>	20,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Sulla scorta di quanto è stato possibile individuare ed ispezionare in sede di accesso, l'immobile seppur risultante in totale stato di abbandono, non presenta criticità evidenti nel suo sufficiente stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Locale garage annesso all'appartamento mediante demolizione della tamponatura esistente ed oggetto di cambio di destinazione d'uso senza titolo costituito da due ambienti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA BATTERIA SIACCI 48, PIANO TERRA**

---

### *Iscrizioni*

- **Impoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 09/07/2010  
Reg. gen. 43170 - Reg. part. 10491  
Quota: 1/1  
Importo: € 378.526,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 189.263,00

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 02/07/2025  
Reg. gen. 38249 - Reg. part. 27518  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA BATTERIA SIACCI 48, PIANO TERRA**

---

### *Iscrizioni*

- **Impoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 09/07/2010  
Reg. gen. 43170 - Reg. part. 10491  
Quota: 1/1  
Importo: € 378.526,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 189.263,00

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 02/07/2025  
Reg. gen. 38249 - Reg. part. 27518  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente