

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Nicolò Annalisa, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano 1.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano T .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano 1.....	7
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano T .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano 1.....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano T .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano 1.....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano T .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano 1.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano T .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano 1.....	9
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano T.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano 1.....	10
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano T.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano 1.....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano 1.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano T .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano 1 .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano T .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano 1 .....	12
Stato di occupazione .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano T .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano 1 .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano T .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano 1 .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano T .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano 1 .....	16
Normativa urbanistica .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano T .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano 1 .....	17
Regolarità edilizia .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano T .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano 1 .....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano T .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano 1 .....	18
Lotto 2 .....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità .....	19
Confini .....	19
Consistenza .....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali .....	20
Precisazioni.....	21
Stato di occupazione .....	21
Provenienze Ventennali .....	21



Normativa urbanistica .....	22
Stima / Formazione lotti.....	23
<b>Lotto 1</b> .....	23
<b>Lotto 2</b> .....	25
Riepilogo bando d'asta.....	27
<b>Lotto 1</b> .....	27
<b>Lotto 2</b> .....	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1/2025 del R.G.E.....	28
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 330.325,00</b> .....	28
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 67.500,00</b> .....	29



## INCARICO

---

All'udienza del 07/11/2025, il sottoscritto Arch. Nicolò Annalisa, con studio in Via Monte Rosa, 10 - 00048 - Nettuno (RM), email archinicolo@gmail.com, PEC a.nicolo@pec.archrm.it, Tel. 388 0445288, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano T (Coord. Geografiche: 41.484177, 12.635094)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.484177, 12.635094)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema (Coord. Geografiche: 41.484336, 12.635261)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO T**

---

Unità immobiliare residenziale, distribuita su un unico livello, costituente la porzione a piano terreno di un villino di due piani. Annesso all'appartamento, vi è un locale di sgombero/cantina, accessibile dal cortile esterno. L'edificio è situato su una strada senza uscita, di larghezza ridotta, destinata al solo traffico locale. Si accede all'immobile tramite cancello pedonale e carraio, una porzione dell'area esterna è parzialmente coperta dalla scala che fornisce accesso al piano primo.

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 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO 1**

---

Unità immobiliare residenziale, distribuita su un unico livello, costituente la porzione a piano primo di un villino di due piani. L'edificio è situato su una strada senza uscita, di larghezza ridotta, destinata al solo traffico locale. Si accede all'unità tramite una scala esterna raggiungibile dalla strada tramite accesso pedonale di altra proprietà.



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° 3 - TERRENO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA**

---

Terreno della superficie di mq 540 distinto al catasto terreni al foglio 10 p.lla 876, non coltivato, con presenza di alberi da frutto e olivi. Il lotto è recintato con muratura a blocchetti di tufo sul lato NORTH, EST e d OVEST. Attualmente non esiste recinzione sul lato SUD con le particelle limitrofe. L'accesso tramite cancello carrabile da vicolo del Cinema.

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 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano 1

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO T**

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



In base alla relazione del professionista delegato di redigere la relazione preliminare, la documentazione risulta regolarmente depositata.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO 1**

---

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

In base alla relazione del professionista delegato di redigere la relazione preliminare, la documentazione risulta regolarmente depositata.

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO T**

---

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)

Curatela eredità giacente di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO 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)

Curatela eredità giacente di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà dell'immobile è pervenuta per successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* devoluta per legge. Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

Curatela eredità giacente di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

---



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO T**

L'appartamento confina a Nord con distacco p.lla n. 876, a Sud con distacco p.lla n. 879, a EST con distacco p.lla n. 132, p.lla n. 1153, a Ovest con distacco strada Vicolo del Cinema, salvo altri.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO 1**

L'appartamento confina a Nord con distacco p.lla n. 876, a Sud con distacco p.lla n. 879, a EST con distacco p.lla n. 138 sub 1 graffato 2, a Ovest con distacco strada Vicolo del Cinema, salvo altri.

**CONSISTENZA****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,50 mq	113,64 mq	1	113,64 mq	3,00 m	T
Locale di deposito	27,17 mq	33,35 mq	0,20	6,67 mq	2,40 m	T
Loggia	15,37 mq	15,37 mq	0,35	5,38 mq	3,00 m	T
Cortile	121,00 mq	121,00 mq	0,18	21,78 mq	0,00 m	T
Giardino	195,88 mq	195,88 mq	0,10	29,38 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>176,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>176,85 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,20 mq	98,64 mq	1	98,64 mq	2,75 m	1
Balcone coperto	8,88 mq	8,88 mq	0,40	3,55 mq	2,75 m	1
Terrazza	20,45 mq	20,45 mq	0,25	5,11 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>107,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>107,30 mq</b>	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/02/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 138, Sub. 1 Categoria A7 Piano T Graffato 2
Dal 16/02/1985 al 11/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 138, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 813,42 Piano T Graffato 2
Dal 11/05/2006 al 20/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 138, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 127 mq Rendita € 813,42 Piano T Graffato 2

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/2004 al 11/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 138, Sub. 501 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 752,74 Piano 1
Dal 11/05/2006 al 25/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 138, Sub. 501 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 109 mq Rendita € 752,74 Piano 1
Dal 25/07/2020 al 22/12/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 138, Sub. 501 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 109 mq Rendita € 752,74



		Piano 1
--	--	---------

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	138	1		A7	3	7 vani	127 mq	813,42 €	T	2

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	138	501		A7	4	5,5 vani	109 mq	752,74 €	1	

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO T**

L'immobile si presenta in mediocre stato conservativo e in completo stato di abbandono. Al momento del sopralluogo risulta ancora ingombro di mobili e suppellettili.

Per quanto riguarda l'involucro murario sono presenti infiltrazioni dalla terrazza dell'appartamento soprastante in corrispondenza di una camera e del bagno piccolo, nonché diffusi fenomeni di esfoliazione delle tinteggiature su pareti e soffitti a causa di fenomeni di condensazione dell'umidità interna.

Anche il locale di sgombero presenta danni da infiltrazioni su soffitti e pareti a causa della insufficiente tenuta



dello strato di impermeabilizzazione della copertura.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO 1**

---

L'immobile si presenta in buono stato conservativo. Al momento del sopralluogo risulta ancora ingombro di mobili e suppellettili.

Per quanto riguarda l'involucro murario sono presenti piccole tracce di infiltrazione nella camera e qualche limitato fenomeno di esfoliazione delle tinteggiature a causa di fenomeni di condensazione dell'umidità interna. Per quanto riguarda invece la terrazza esterna la stessa presenta problemi di impermeabilizzazione che causano danni da infiltrazione all'appartamento sottostante.

Lungo tutto il perimetro dell'edificio, negli intradossi del solaio di copertura, sono evidenti i danni dovuti a vetustà e mancata manutenzione con rotture del calcestruzzo copriferro ed esposizione dei ferri di armatura.

## **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO T**

---

Sebbene catastalmente l'area esterna sia totalmente attribuita a codesto appartamento, fisicamente una porzione della stessa costituisce l'unica via di accesso alla scala che conduce all'appartamento sovrastante.

Non si è rilevato né nei documenti catastali, né in atti la presenza dichiarata di tale servitù. Di fatto l'accesso all'appartamento posto al piano superiore avviene per il tramite del cancello pedonale e della scala insistente sulla corte dell'unità in oggetto.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO 1**

---

L'accesso all'appartamento avviene tramite il cancello pedonale e la scala che insiste sulla corte dell'unità immobiliare sottostante. Tuttavia né catastalmente, né in atti è individuata porzione comune o servitù.

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

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO T**

---

Salvo quanto descritto, al paragrafo precedente non risultano servitù dichiarate.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO 1**

---

Non risultano agli atti servitù espressamente dichiarate, tuttavia l'accesso all'appartamento in oggetto è vincolato al transito attraverso la proprietà sottostante.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---



## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO T**

---

L'edificio, di cui l'appartamento in oggetto fa parte è un villino isolato costruito negli anni 80/90. La struttura è mista con pareti portanti e solai in latero cemento.

La copertura a due falde con manto di copertura in tegole di laterizio. Le pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione esterna è in gres, quella interna in ceramica e in marmette. I rivestimenti nei bagni e cucina sono in ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Il portone di ingresso è blindato e rivestito con pannelli in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane in ferro zincato. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idraulico e termico, con termosifoni in ghisa. Non è stato possibile reperire le certificazioni.

L'appartamento è circondato sui due lati prospicienti il giardino e sul cortile accessibile dal cancello carraio da un marciapiede realizzato con scaglie di porfido, mentre sul fronte principale dove si trova la veranda il pavimento è rivestito con piastrelle in gres.

Il giardino accorpato alla proprietà è accessibile tramite due cancelletti in ferro posti sul fronte principale e su quello laterale.

All'angolo della proprietà, sullo spigolo sud ovest è posizionato il locale di sgombero. Trattasi di struttura in muratura portante con solaio di copertura a falda unica in latero cemento rivestito con manto di copertura in tegole di laterizio. Gli infissi sono in alluminio, il pavimento in gres. E' presente impianto idraulico (fornitura idrica e scarico per lavatrice e cucina) e impianto elettrico.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO 1**

---

L'edificio, di cui l'appartamento in oggetto fa parte è un villino isolato costruito negli anni 80 e sopraelevato negli anni 2000. La struttura è mista con pareti portanti e solai in latero cemento.

La copertura a due falde con manto di copertura in tegole di laterizio. Le pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione interna e i rivestimenti sono rispettivamente in gres e ceramica. Gli infissi interni sono in legno con pannelli bugnati. Il portone di ingresso è blindato e rivestito con pannelli in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane in ferro zincato. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idraulico e termico, con termosifoni in alluminio. Non è stato possibile reperire le certificazioni.

Il balcone coperto e la terrazza sono pavimentati con piastrelle di klinker.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO T**

---

L'immobile risulta libero



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO 1**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/08/1985 al 11/05/2006	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			16/02/1985		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			14/10/1985	23165	17361
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	UU Sede anzio (RM)	14/08/1985	49	43	
Dal 11/05/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alessandro Mattiangeli	15/05/2006	105667	39713
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	19/05/2006	31376	17717
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Roma 5	15/05/2006	6674		

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;

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/2004 al 11/05/2006	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			16/02/1985		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			14/10/1985	23165	17361
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UU Sede anzio (RM)	14/08/1985	49	43
Dal 11/05/2006 al 25/07/2020	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alessandro Mattiangeli	11/05/2006	105667	39713
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	19/05/2006	31377	17718
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma 5	15/05/2006	6674	
Dal 25/07/2020	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			30/04/2021	23408	16694
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pomezia (RM)	26/04/2021	165063	88888



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;

Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO T**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 19/05/2006  
Reg. gen. 31379 - Reg. part. 8788  
Importo: € 492.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 328.000,00  
Rogante: notaio Mattiangeli Alessandro  
Data: 11/05/2006  
N° repertorio: 105668  
N° raccolta: 39714  
Note: Grava su i seguenti immobili: Anzio Fg. 10 P.lla 138 sub 1 graffato 2, Anzio Fg. 10 P.lla 138 sub 501, Anzio Fg. 10 p.lla 876. Proprietà rispettivamente: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (1/1); \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (1/1); \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (1/2) e (1/2).

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 28/01/2025  
Reg. gen. 4527 - Reg. part. 3243  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta e l'eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

La cancellazione delle formalità può comportare oneri a carico dell'aggiudicatario



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO 1**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 19/05/2006  
Reg. gen. 31379 - Reg. part. 8788  
Importo: € 492.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 328.000,00  
Rogante: notaio Mattiangeli Alessandro  
Data: 11/05/2006  
N° repertorio: 105668  
N° raccolta: 39714  
Note: Grava su i seguenti immobili: Anzio Fg. 10 P.lla 138 sub 1 graffato 2, Anzio Fg. 10 P.lla 138 sub 501, Anzio Fg. 10 p.lla 876. Proprietà rispettivamente: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (1/1); \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (1/1); \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (1/2) e (1/2).

**Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma il 28/01/2025  
Reg. gen. 4527 - Reg. part. 3243  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono deceduti e l'eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Oneri di cancellazione**

La cancellazione delle formalità può comportare oneri a carico dell'aggiudicatario

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO T**

---

Secondo lo strumento urbanistico vigente - Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell'11 marzo 2002 -approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 17.12.2004 con Delibera n. 1259, e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio al n. 5 del 19.02.2005, l'immobile oggetto di pignoramento, ricade in zona B4.



L'area su cui sorge l'edificio non ricade in area vincolata, dal punto di vista paesaggistico (D.Lgs 42/2004).

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO 1**

---

Secondo lo strumento urbanistico vigente - Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell'11 marzo 2002 approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 17.12.2004 con Delibera n. 1259, e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio al n. 5 del 19.02.2005, l'immobile oggetto di pignoramento, ricade in zona B4.

L'area su cui sorge l'edificio non ricade in area vincolata, dal punto di vista paesaggistico (D.Lgs 42/2004)

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO T**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile è stato realizzato sul terreno distinto in catasto al foglio 10, p.lla 138/877 in assenza di titolo edilizio, ottenuto successivamente in virtù del condono ai sensi della L. 47/85 a seguito di istanza Prot. n. 16619 del 08.11.1985 conclusasi con rilascio di Concessione in sanatoria n. 283 del 23.06.1998.

Non risulta agli atti alcuna certificazione di agibilità.

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

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

Dal raffronto tra l'elaborato grafico allegato alla Concessione in sanatoria e lo stato dei luoghi rilevati a seguito del sopralluogo si evidenzia una differente distribuzione degli spazi interni, consistente nella demolizione della parete divisoria tra cucina e soggiorno e nella modifica del prospetto Nord con la chiusura di una finestra.

Tali opere risultano realizzate in assenza di titolo edilizio, ma costituendo un abuso minore sono regolarizzabili con il pagamento di una sanzione pecuniaria o con la rimessa in pristino.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO 1**

---

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'appartamento è stato realizzato come sopraelevazione di un immobile edificato abusivamente negli anni '80 e regolarizzato con concessione in sanatoria n. 283/98 ai sensi della L. 47/85. La sopraelevazione è stata realizzata negli anni 2000 anch'essa priva di autorizzazione ma sanata ai sensi della L. 326/03 con titolo abilitativo edilizio in sanatoria rilasciato dal Comune di Anzio in data 03.01.2025 n. 8061. Non risulta agli atti alcuna certificazione di agibilità.

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

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

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

##### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VICOLO DEL CINEMA, 3, INTERNO 1, PIANO 1**

---

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

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

#### **LOTTO 2**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In base alla relazione del professionista delegato di redigere la relazione preliminare, la documentazione risulta regolarmente depositata.

## TITOLARITÀ

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)

Curatela eredità giacente di

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

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

## CONFINI

Il lotto di terreno in oggetto confina a Nord con Fg. 10 p.lla 875, ad Est con Fg. 10 e p.lla 132, a Sud con fg. 10 p.lla 138 e p.lla 878, a ovest con strada vicolo del Cinema.

Per quanto riguarda i confini sul lato SUD si fa notare che non vi è una delimitazione fisica né con la particella 138, se non per un piccolo tratto di 4 mt, né con la particella 878 che risulta totalmente ricompresa nei confini dell'immobile.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	540,00 mq	540,00 mq	1	540,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>540,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>540,00 mq</b>		



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 27/07/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 876 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0540 Reddito dominicale € 0,31 Reddito agrario € 0,11
Dal 25/07/2000 al 11/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 876 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0540 Reddito dominicale € 0,31 Reddito agrario € 0,11
Dal 11/05/2006 al 25/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 876 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0540 Reddito dominicale € 0,31 Reddito agrario € 0,11
Dal 25/07/2020 al 12/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 876 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0540 Reddito dominicale € 0,31 Reddito agrario € 0,11

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	876				Pascolo	2	0540 mq	0,31 €	0,11 €	



## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra i dati catastali dichiarati relativamente alla coltura indicata (pascolo) rispetto a quella esistente (prato arborato).

## PRECISAZIONI

Dall'esame dello stato dei luoghi e della documentazione catastale presente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio si rileva che quello che dal sopralluogo risulta essere un unico appezzamento di terreno destinato a giardino del villino ma che in realtà include una piccola porzione della superficie di 14 mq identificata con un'altra particella e attribuita ad un'altra proprietà.

Tale distinzione non è visibile materialmente in quanto non vi è alcuna recinzione a delimitarla e di fatto è inglobata nella superficie totale. Dalle visure catastali storiche gli intestati di questa piccola porzione di terreno sono gli stessi soggetti che hanno alienato nel 2000 la particella oggetto del pignoramento trasferendo la proprietà ai precedenti proprietari che hanno poi venduto agli esecutati, tuttavia negli atti di compravendita non risulta il trasferimento anche di questa proprietà, che pertanto non viene inclusa nella stima.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2000 al 11/05/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sandro Pantaleo	27/07/2000	27258	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/08/2000	32169	21139
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/05/2006 al 25/07/2020	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Alessandro Mattiangeli	11/05/2006	105667	39713
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	19/05/2006	31378	17719
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/07/2020 al 12/11/2025	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			30/04/2021	23408	16694
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pomezia	26/04/2021	165063	88888		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità

## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico vigente - Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell'11 marzo 2002 approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 17.12.2004 con Delibera n. 1259, e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio al n. 5 del 19.02.2005, l'immobile oggetto di pignoramento, ricade in zona B4.

Le zone B sono individuate come aree edificate e/o di completamento.

Le prescrizioni per l'edificazione sono riportate nel certificato urbanistico allegato.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano T  
Unità immobiliare residenziale, distribuita su un unico livello, costituente la porzione a piano terreno di un villino di due piani. Annesso all'appartamento, vi è un locale di sgombero/cantina, accessibile dal cortile esterno. L'edificio è situato su una strada senza uscita, di larghezza ridotta, destinata al solo traffico locale. Si accede all'immobile tramite cancello pedonale e carroia, una porzione dell'area esterna è parzialmente coperta dalla scala che fornisce accesso al piano primo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 138, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 194.535,00

Il valore commerciale dell'immobile oggetto di stima è stato determinato tenendo conto di:

- caratteristiche intrinseche, ovvero tipologia e dimensioni, stato di manutenzione, qualità delle finiture, dotazioni impiantistiche.
- caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, le caratteristiche e peculiarità della zona, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori, i collegamenti viari.
- situazione del mercato e dell'andamento della domanda e dell'offerta.

#### CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è del tipo sintetico - comparativo basato sulla ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Nel determinare il più probabile valore di mercato lo scrivente ha considerato le seguenti fonti:

Agenzia del territorio - Quotazioni OMI (Anno 2025 - Semestre 1)- Fascia/zona: Periferica/ANZIO COLONIA- VIA DI VILLA CLAUDIA-LAVINIO; Tipologia prevalente: Ville e Villini; Valori di mercato min max: 1.300-1.900 €/mq; Valore medio: 1.600 €/mq.

Borsino immobiliare: (Anzio Colonia-Via Di Villa Claudia-Lavinio); Ville e villini: Valore min-max: 1.120 1.680 €/mq; Valore medio 1.400 €/mq

Agenzie immobiliari: immobili limitrofi con caratteristiche simili, valore medio 1.380 €/mq

A seguito delle considerazioni precedenti nonché della decurtazione da operare in funzione dello stato conservativo dell'immobile si ritiene di adottare un valore di mercato pari a 1100 €/mq.

Alla cifra ricavata andranno detratte le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica degli abusi minori rilevati, nonché quelle relative allo sgombero dell'immobile e dell'annesso

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano 1  
Unità immobiliare residenziale, distribuita su un unico livello, costituente la porzione a piano primo di un villino di due piani. L'edificio è situato su una strada senza uscita, di larghezza ridotta, destinata al solo traffico locale. Si accede all'unità tramite una scala esterna raggiungibile dalla strada tramite accesso pedonale di altra proprietà.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 138, Sub. 501, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 139.490,00  
Il valore commerciale dell'immobile oggetto di stima è stato determinato tenendo conto di:  
- caratteristiche intrinseche, ovvero tipologia e dimensioni, stato di manutenzione, qualità delle finiture,



dotazioni impiantistiche;

- caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, le caratteristiche e peculiarità della zona, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori, i collegamenti viari;
- situazione del mercato e dell'andamento della domanda e dell'offerta.

#### CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è del tipo sintetico - comparativo basato sulla ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Nel determinare il più probabile valore di mercato lo scrivente ha considerato le seguenti fonti:

Agenzia del territorio - Quotazioni OMI (Anno 2025 - Semestre 1)- Fascia/zona: Periferica/ANZIO COLONIA- VIA DI VILLA CLAUDIA-LAVINIO; Tipologia prevalente: Ville e Villini; Valori di mercato min max: 1.300-1.900 €/mq; Valore medio: 1.600 €/mq.

Borsino immobiliare: (Anzio Colonia-Via Di Villa Claudia-Lavinio); Ville e villini: Valore min-max: 1.120-1.680 €/mq; Valore medio 1.400 €/mq.

Agenzie immobiliari: immobili limitrofi con caratteristiche simili, valore medio 1.380 €/mq.

A seguito delle considerazioni precedenti si ritiene di adottare un valore di mercato pari a 1300 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano T	176,85 mq	1.100,00 €/mq	€ 194.535,00	100,00%	€ 194.535,00
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano 1	107,30 mq	1.300,00 €/mq	€ 139.490,00	100,00%	€ 139.490,00
				Valore di stima:	€ 334.025,00

Valore di stima: € 334.025,00

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.500,00	€
Sgombero dell' immobile, del locale annesso e dell'area esterna	1.200,00	€

**Valore finale di stima: € 330.325,00**



## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema

Terreno della superficie di mq 540 distinto al catasto terreni al foglio 10 p.lla 876, non coltivato, con presenza di alberi da frutto e olivi. Il lotto è recintato con muratura a blocchetti di tufo sul lato NORTH, EST e d OVEST. Attualmente non esiste recinzione sul lato SUD con le particelle limitrofe. L'accesso tramite cancello carrabile da vicolo del Cinema.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 876, Qualità Pascolo

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

Valore di stima del bene: € 67.500,00

### CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per la valutazione del terreno in oggetto è del tipo sintetico - comparativo basato sulla ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio.

Nel mercato delle aree edificabili i principali fattori che influenzano il valore sono: l'ubicazione; la destinazione dell'area sulla base della pianificazione urbanistica, ovvero tipologia dei fabbricati costruibili, indice di edificabilità, coefficiente di utilizzazione; caratteristiche strutturali delle aree; dotazione di opere di urbanizzazione.

La stima per comparazione è stata effettuata rilevando i valori di compravendita riportati da agenzie immobiliari per terreni dalle caratteristiche simili ubicati nella stessa zona e adattando il prezzo in funzione del rapporto tra l'indice di edificabilità del terreno oggetto di stima e quello oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario medio ricavato dalla stima per comparazione si attesta su 129 €/mq.

Si è altresì proceduto ad effettuare una stima sintetica del valore di trasformazione, determinando il progetto di edificazione, calcolando il valore della costruzione per via comparativa e stimando il valore del terreno in funzione dell'incidenza dell'area. Considerato:

- edificabilità pari a 140 mq (in funzione della normativa edilizia ed urbanistica vigente);
- valore della costruzione pari 266.000 € calcolato applicando il valore max OMI per ville e villini - 1 sem 2025 pari a 1.900€/mq;
- incidenza dell'area inteso come rapporto tra il valore dell'area e il valore complessivo del fabbricato stimato pari a 25%;

Si ottiene il valore di 123 €/mq.

Si adotta un valore intermedio tra i valori ricavati dai due procedimenti pari a 125 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Anzio (RM) - Vicolo del Cinema	540,00 mq	125,00 €/mq	€ 67.500,00	100,00%	€ 67.500,00
				Valore di stima:	€ 67.500,00

Valore di stima: € 67.500,00

**Valore finale di stima: € 67.500,00**



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.

Nettuno, li 19/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Nicolò Annalisa

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 2 Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Google maps
- ✓ Altri allegati - Elaborato grafico



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano T  
Unità immobiliare residenziale, distribuita su un unico livello, costituente la porzione a piano terreno di un villino di due piani. Annesso all'appartamento, vi è un locale di sgombero/cantina, accessibile dal cortile esterno. L'edificio è situato su una strada senza uscita, di larghezza ridotta, destinata al solo traffico locale. Si accede all'immobile tramite cancello pedonale e carraio, una porzione dell'area esterna è parzialmente coperta dalla scala che fornisce accesso al piano primo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 138, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo lo strumento urbanistico vigente - Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell'11 marzo 2002 -approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 17.12.2004 con Delibera n. 1259, e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio al n. 5 del 19.02.2005, l'immobile oggetto di pignoramento, ricade in zona B4. L'area su cui sorge l'edificio non ricade in area vincolata, dal punto di vista paesaggistico (D.Lgs 42/2004).
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano 1  
Unità immobiliare residenziale, distribuita su un unico livello, costituente la porzione a piano primo di un villino di due piani. L'edificio è situato su una strada senza uscita, di larghezza ridotta, destinata al solo traffico locale. Si accede all'unità tramite una scala esterna raggiungibile dalla strada tramite accesso pedonale di altra proprietà.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 138, Sub. 501, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo lo strumento urbanistico vigente - Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell'11 marzo 2002 approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 17.12.2004 con Delibera n. 1259, e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio al n. 5 del 19.02.2005, l'immobile oggetto di pignoramento, ricade in zona B4. L'area su cui sorge l'edificio non ricade in area vincolata, dal punto di vista paesaggistico (D.Lgs 42/2004)

**Prezzo base d'asta: € 330.325,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Anzio (RM) - Vicolo del Cinema  
Terreno della superficie di mq 540 distinto al catasto terreni al foglio 10 p.lla 876, non coltivato, con presenza di alberi da frutto e olivi. Il lotto è recintato con muratura a blocchetti di tufo sul lato NORD, EST e d OVEST. Attualmente non esiste recinzione sul lato SUD con le particelle limitrofe. L'accesso tramite cancello carrabile da vicolo del Cinema.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 876, Qualità Pascolo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo lo strumento urbanistico vigente - Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell'11 marzo 2002 approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 17.12.2004 con Delibera n. 1259, e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio al n. 5 del 19.02.2005, l'immobile oggetto di pignoramento, ricade in zona B4. Le zone B sono individuate come aree edificate e/o di completamento. Le prescrizioni per l'edificazione sono riportate nel certificato urbanistico allegato.

**Prezzo base d'asta: € 67.500,00**



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 1/2025 DEL R.G.E.

### LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 330.325,00

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 138, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 2	<b>Superficie</b>	176,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in mediocre stato conservativo e in completo stato di abbandono. Al momento del sopralluogo risulta ancora ingombro di mobili e suppellettili. Per quanto riguarda l'involucro murario sono presenti infiltrazioni dalla terrazza dell'appartamento soprastante in corrispondenza di una camera e del bagno piccolo, nonché diffusi fenomeni di esfoliazione delle tinteggiature su pareti e soffitti a causa di fenomeni di condensazione dell'umidità interna. Anche il locale di sgombero presenta danni da infiltrazioni su soffitti e pareti a causa della insufficiente tenuta dello strato di impermeabilizzazione della copertura.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare residenziale, distribuita su un unico livello, costituente la porzione a piano terreno di un villino di due piani. Annesso all'appartamento, vi è un locale di sgombero/cantina, accessibile dal cortile esterno. L'edificio è situato su una strada senza uscita, di larghezza ridotta, destinata al solo traffico locale. Si accede all'immobile tramite cancello pedonale e carraio, una porzione dell'area esterna è parzialmente coperta dalla scala che fornisce accesso al piano primo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Anzio (RM) - Vicolo del Cinema, 3, interno 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 138, Sub. 501, Categoria A7	<b>Superficie</b>	107,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato conservativo. Al momento del sopralluogo risulta ancora ingombro di mobili e suppellettili. Per quanto riguarda l'involucro murario sono presenti piccole tracce di infiltrazione nella camera e qualche limitato fenomeno di esfoliazione delle tinteggiature a causa di fenomeni di condensazione dell'umidità interna. Per quanto riguarda invece la terrazza esterna la stessa presenta problemi di impermeabilizzazione che causano danni da infiltrazione all'appartamento sottostante. Lungo tutto il perimetro dell'edificio, negli intradossi del solaio di copertura, sono evidenti i danni dovuti a vetustà e mancata manutenzione con rotture del calcestruzzo copriferro ed esposizione dei ferri di armatura.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare residenziale, distribuita su un unico livello, costituente la porzione a piano primo di un villino di due piani. L'edificio è situato su una strada senza uscita, di larghezza ridotta, destinata al solo traffico locale. Si accede all'unità tramite una scala esterna raggiungibile dalla strada tramite accesso		



	pedonale di altra proprietà.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.500,00

Bene N° 3 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Anzio (RM) - Vicolo del Cinema		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 10, Part. 876, Qualità Pascolo	<b>Superficie</b>	540,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreno della superficie di mq 540 distinto al catasto terreni al foglio 10 p.lla 876, non coltivato, con presenza di alberi da frutto e olivi. Il lotto è recintato con muratura a blocchetti di tufo sul lato NORD, EST e d OVEST. Attualmente non esiste recinzione sul lato SUD con le particelle limitrofe. L'accesso tramite cancello carrabile da vicolo del Cinema.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

