
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Musco Elena, nell'Esecuzione Immobiliare 338/2025 del R.G.E.
contro



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Telemaco, 2, interno 5, piano 2	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Telemaco, 2, interno 6, piano 2	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Lotto 2	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali.....	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti.....	13



Lotto 1..... 14

Lotto 2..... 15



INCARICO

In data 02/03/2026, il sottoscritto Arch. Musco Elena, con studio in Via Donizetti 16 - 00034 - Colleferro (RM), email e.musco@awn.it, PEC e.musco@pec.archrm.it, Tel. 328 9848657, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Telemaco, 2, interno 5, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.454392, 12.633326)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Telemaco, 2, interno 6, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.454392, 12.633326)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA TELEMACO, 2, INTERNO 5, PIANO 2

L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata con il numero 1 (uno), è ubicata in un'area formata da quattro palazzine simili tra loro, al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale, sviluppato su tre livelli fuori terra, con annessa area esterna. Il compendio immobiliare è situato nel Comune di Anzio (RM), con accesso da Via Telemaco n. 2, angolo Via Circeo, catastalmente identificato al Foglio 20, Particella 96, Sub 510, interno 5. L'immobile risulta essere inserito in un contesto residenziale/turistico, adeguatamente servito dalle principali infrastrutture di collegamento, poco distante dalla Stazione ferroviaria. L'unità immobiliare risulta quindi agevolmente accessibile dai principali assi viari e presenta una favorevole collocazione territoriale/turistica anche in relazione agli spostamenti da/verso Roma e comuni limitrofi. Inoltre essa è ubicata a circa 350 metri da una riviera prospiciente la spiaggia. Nelle vicinanze sono presenti scuole primarie e secondarie, un centro commerciale, centri sportivi, un Presidio Ospedaliero, il Porto di Anzio, la Residenza Imperiale di Nerone sul promontorio dell'Arco Muto e del Faro e numerosi lidi.

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) - VIA TELEMACO, 2, INTERNO 6, PIANO 2

L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata con il numero 2 (due), è ubicata in un lotto composto da quattro palazzine simili tra loro, al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale, sviluppato su tre livelli fuori terra, con annessa area esterna pertinenziale di proprietà esclusiva. Il compendio immobiliare è



situato nel Comune di Anzio (RM), con accesso da Via Telemaco n. 2, angolo Via Circeo, catastalmente identificato al Foglio 20, Particella 96, Sub 511, interno 6. L'immobile risulta essere inserito in un contesto residenziale/turistico, adeguatamente servito dalle principali infrastrutture di collegamento, poco distante dalla Stazione ferroviaria. L'unità immobiliare risulta quindi agevolmente accessibile dai principali assi viari e presenta una favorevole collocazione territoriale/turistica anche in relazione agli spostamenti da/verso Roma e comuni limitrofi. Inoltre essa è ubicata a circa 350 metri da una riviera prospiciente la spiaggia. Nelle vicinanze sono presenti scuole primarie e secondarie, un centro commerciale, centri sportivi, un Presidio Ospedaliero, il Porto di Anzio, la Residenza Imperiale di Nerone sul promontorio dell'Arco Muto e del Faro e numerosi lidi.

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) - Via Telemaco, 2, interno 5, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Vedasi la relazione preliminare del Custode Giudiziario

TITOLARITÀ

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

-

CONFINI

L'unità immobiliare fa parte di una palazzina di tre livelli fuori terra, inserita in un complesso residenziale situato in un contesto urbanistico a prevalente destinazione residenziale, in Via Telemaco 2, nel Comune di Anzio. L'immobile confina a Nord con Via Telemaco, a Ovest con Via Circeo, ad Est con Via Nausicaa e a Sud con



Via di Villa Borghese.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	2,90 m	2
Terrazza	48,00 mq	50,00 mq	0,25	12,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				107,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di un appartamento situato al secondo e ultimo piano di un fabbricato di tre piani fuori terra, identificato con l'interno 5. Esso si sviluppa su un unico livello ed è composto da un disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina abitabile, un'ampia camera da letto e un bagno. Il soggiorno-pranzo e la camera da letto si affacciano su un ampio terrazzo, mentre la cucina si affaccia su un balcone. Rispetto alla situazione catastale, l'unità immobiliare presenta delle irregolarità: infatti dalla planimetria catastale si evince che dall'ingresso, si accede ad un corridoio centale che separa il soggiorno/pranzo dalla cucina. Nello stato di fatto invece è stato demolito il tramezzo ed il corridoio è stato annesso alla cucina. Inoltre, mentre catastalmente il sub 510 e il sub 511 sono due appartamenti separati, che si affacciano su un pianerottolo condominiale, nello stato di fatto i due appartamenti sono stati accorpati, con un unico portone di accesso; ne consegue che parte del pianerottolo condominiale è stato inglobato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedasi relazione del Custode GiudIziario allegata agli atti e Visura Catastale Storica.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	96	510		A2	2	4	95 mq	506,13 €	2	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare, che catastalmente rappresenta un appartamento affacciato su un pianerottolo condominiale su cui è presente anche l'accesso all'interno 6, nello stato di fatto, appare fusa all'interno 6 tramite un disimpegno ricavato proprio nel pianerottolo condominiale. Il portone di ingresso ai due appartamenti accorpati, è unico, ed arretrato rispetto ai due accessi descritti catastalmente (l'unità che ne deriva pertanto è costituita anche da una porzione di pianerottolo condominiale).

Inoltre nella planimetria catastale è presente un corridoio che separa il soggiorno-pranzo dalla cucina; nello stato di fatto, il tramezzo è stato abbattuto, per annettere il corridoio alla cucina.

Rispetto alla situazione catastale, quindi l'unità immobiliare presenta delle irregolarità.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in un buono stato manutentivo generale, senza che siano emersi evidenti segni di degrado strutturale o fenomeni di dissesto.

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione, ubicata al secondo ed ultimo piano (interno 5), risulta invece in discreto stato di conservazione interno, come anche il balcone ed il terrazzo. Pertanto, sulla base di una valutazione visiva l'unità immobiliare denominata interno 5 si presenta in stato conservativo ordinario, risultando funzionale, senza evidenza di degradi strutturali o impiantistici tali da richiedere interventi di manutenzione straordinaria, tranne per alcuni evidenti segni di infiltrazione delle acque meteoriche dal lastrico solare che costituisce la copertura dell'appartamento.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono rappresentate dal vano scala di accesso e distribuzione agli appartamenti, nonché da un vialetto di accesso alla palazzina.

Si rammenta che parte del pianerottolo condominiale è stato accorpati alle due unità immobiliari al fine di ricavarne un unico appartamento, con un solo ingresso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto di pignoramento è inserito in un contesto urbano a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da edifici plurifamiliari di analoga tipologia costruttiva. Trattasi di edificio residenziale isolato, esposto a Nord-Ovest-Sud, realizzato con struttura portante in cemento armato, sviluppato su tre piani fuori terra, con copertura piana, oltre ad un piano seminterrato, adibito a box auto. Il fabbricato risulta dotato di area di pertinenza esterna delimitata da recinzione in legno e muratura; le tamponature esterne sono in cortina, di tonalità scura, in ordinario stato di conservazione; i solai sono del tipo in latero-cementizio prefabbricato di cm 18 di spessore; gli elementi strutturali appaiono riconducibili a tipologia ordinaria in cemento armato compatibile con il periodo di edificazione; la copertura è piana con aggetto di gronda pronunciato, rifinita inferiormente con intradosso intonacato; i prospetti si presentano regolari e uniformi; su ciascun piano fuori terra sono presenti i balconi continui dotati di parapetti in muratura intonacata; gli infissi esterni sono in legno,



risultano corredati da avvolgibili in pvc. Il fabbricato si presenta in un normale stato manutentivo generale senza evidenti segni di degrado strutturale o fenomeni di dissesto. Esso risulta coerente con la tipologia edilizia e residenziale della zona, correttamente inserito nel contesto urbano e apparentemente conforme, sotto il profilo tipologico e costruttivo, agli standard dell'edilizia plurifamiliare del periodo di realizzazione.

L'appartamento identificato con l'interno 5 è composto dalle seguenti superfici interne nette abitative (ovvero superfici calpestabili): ingresso, di circa mq 6,07, dal quale si accede al soggiorno/pranzo di circa mq 20,71, tramite un disimpegno di circa mq 1,94, cucina di circa mq 11,39, camera di circa mq 27,16 e bagno di circa mq 4,49 con antibagno di circa mq 1,37 con disimpegno di circa 1,99 mq. Dal soggiorno/pranzo si accede ad un terrazzo di circa mq 40,76, mentre dalla cucina si accede ad un balcone di circa mq 6,12.

L'appartamento si trova al secondo ed ultimo piano, ha un'altezza netta pari a ml. 2,90; le pareti interne sono rivestite con carta da parati, i rivestimenti della cucina quelli del bagno sono in ceramica e si sviluppano per un'altezza di circa 1,80 ml; il pavimento dell'appartamento è rivestito in parquet. Il portone d'ingresso è di tipo blindato, gli infissi sono in legno, gli avvolgibili sono in pvc, e le porte interne sono in legno tamburato, essenza noce nazionale, con maniglie standard color ottone. Le soglie delle finestre, gli imbotti e le copertine sono in travertino.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile e l'impianto termico è autonomo, con caldaia a gas (attualmente l'unità abitativa risulta non attaccata alla rete di gas ed elettricità).

In generale lo stato di manutenzione dell'appartamento può definirsi normale tuttavia si riscontrano fenomeni di infiltrazione di acqua meteorica dal lastrico solare; pertanto si rende necessario eseguire interventi di tinteggiatura degli ambienti interni a seguito dell'impermeabilizzazione esterna del solaio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Società Informatica Elaborazione Dati '89 srl

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedasi relazione preliminare del Custode Giudiziario.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo i titoli rilasciati, la destinazione d'uso dell'immobile è civile abitazione. Sul bene pignorato non esistono vincoli paesaggistici dettati da Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), come evidenziato nell'allegata planimetria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.



L'unità immobiliare pignorata è stata edificata in virtù della Licenza di Costruzione 8730 del 1974, oltre che Permesso di Costruire in Sanatoria n. 4859 del 03.02.1995. Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio risulta rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità in data 10.07.1978.

Dalla verifica dello stato dei luoghi e dal confronto con gli elaborati progettuali approvati, l'unità immobiliare oggetto di stima non risulta conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio, poichè vi è una diversa distribuzione interna (eliminazione di un tramezzo), e dato che l'unità immobiliare è stata accorpata all'interno n. 6, complanare, tramite accorpamento di una porzione di pianerottolo condominiale formando un unico accesso.

Alla presente perizia sono allegati: le planimetrie architettoniche e catastali dell'unità immobiliare, la visura catastale aggiornata, il Permesso di Costruire in Sanatoria con i relativi elaborati progettuali approvati, nonché il verbale di accesso ai luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Vedasi relazione preliminare del Custode Giudiziario.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Telemaco, 2, interno 6, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Vedasi la relazione preliminare del Custode Giudiziario

TITOLARITÀ

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



CONFINI

L'unità immobiliare fa parte di una palazzina di tre livelli fuori terra, inserita in un complesso residenziale situato in un contesto urbanistico a prevalente destinazione residenziale, in Via Telemaco 2, nel Comune di Anzio. L'immobile confina a Nord con Via Telemaco, a Ovest con Via Circeo, ad Est con Via Nausicaa e a Sud con Via di Villa Borghese.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 mq	93,00 mq	1	93,00 mq	2,90 m	2
Terrazza	45,00 mq	47,00 mq	0,25	11,75 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				104,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di un appartamento situato al secondo piano di un fabbricato di tre piani fuori terra, identificato con l'interno 6. Esso si sviluppa su un unico livello ed è composto da un Ingresso, disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina abitabile, due camere da letto e un bagno e un antibagno. Il soggiorno-pranzo e le camere da letto si affacciano su un ampio terrazzo, mentre la cucina si affaccia su un balcone. Rispetto alla situazione catastale, l'unità immobiliare presenta delle irregolarità: infatti mentre catastalmente il sub 510 e il sub 511 sono due appartamenti separati, che si affacciano su un pianerottolo condominiale, nello stato di fatto i due appartamenti sono stati accorpati, con un unico portone di accesso; ne consegue che parte del pianerottolo condominiale è stato inglobato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedasi relazione del Custode Giudiziario allegata agli atti e Visura Catastale Storica.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	96	511		A2	2	5 vani	93 mq	632,66 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare, che catastalmente rappresenta un appartamento affacciato su un pianerottolo condominiale su cui è presente anche l'accesso all'interno 5, nello stato di fatto, appare fusa all'interno 5 tramite un disimpegno ricavato proprio nel pianerottolo condominiale. Il portone di ingresso ai due appartamenti unificati, è unico, ed arretrato rispetto ai due accessi descritti catastalmente (l'unità che ne deriva pertanto è costituita anche da una porzione di pianerottolo condominiale).

Rispetto alla situazione catastale, quindi l'unità immobiliare presenta delle irregolarità.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in un buono stato manutentivo generale, senza che siano emersi evidenti segni di degrado strutturale o fenomeni di dissesto.

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione, ubicata al secondo ed ultimo piano (interno 6), risulta invece in discreto stato di conservazione interno, come anche il balcone ed il terrazzo. Pertanto, sulla base di una valutazione visiva l'unità immobiliare denominata interno 6 si presenta in stato conservativo ordinario, risultando funzionale, senza evidenza di degradi strutturali o impiantistici tali da richiedere interventi di manutenzione straordinaria, tranne per alcuni evidenti segni di infiltrazione delle acque meteoriche dal lastrico solare che costituisce la copertura dell'appartamento.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono rappresentate dal vano scala di accesso e distribuzione agli appartamenti, nonché da un vialetto di accesso alla palazzina.

Si rammenta che parte del pianerottolo condominiale è stato accorpato alle due unità immobiliari al fine di ricavarne un unico appartamento, con un solo ingresso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Il fabbricato oggetto di pignoramento è inserito in un contesto urbano a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da edifici plurifamiliari di analoga tipologia costruttiva. Trattasi di edificio residenziale isolato, esposto a Nord-Ovest-Sud, realizzato con struttura portante in cemento armato, sviluppato su tre piani fuori terra, con copertura piana, oltre ad un piano seminterrato, adibito a box auto. Il fabbricato risulta dotato di area di pertinenza esterna delimitata da recinzione in legno e muratura; le tamponature esterne sono in cortina, di tonalità scura, in ordinario stato di conservazione; i solai sono del tipo in latero-cementizio prefabbricato di cm 18 di spessore; gli elementi strutturali appaiono riconducibili a tipologia ordinaria in cemento armato compatibile con il periodo di edificazione; la copertura è piana con oggetto di gronda pronunciato, rifinita inferiormente con intradosso intonacato; i prospetti si presentano regolari e uniformi; su ciascun piano fuori terra sono presenti i balconi continui dotati di parapetti in muratura intonacata; gli infissi esterni sono in legno, risultano corredati da avvolgibili in pvc. Il fabbricato si presenta in un normale stato manutentivo generale senza evidenti segni di degrado strutturale o fenomeni di dissesto. Esso risulta coerente con la tipologia edilizia e residenziale della zona, correttamente inserito nel contesto urbano e apparentemente conforme, sotto il profilo tipologico e costruttivo, agli standard dell'edilizia plurifamiliare del periodo di realizzazione.

L'appartamento identificato con l'interno 6 è composto dalle seguenti superfici interne nette abitative (ovvero superfici calpestabili): ingresso, di circa mq 8,76, dal quale si accede al soggiorno/pranzo di circa mq 21,05, tramite un disimpegno di circa mq 2,92, cucina di circa mq 7,04, una camera di circa mq 13,96, un'altra camera di circa mq 12,10, e bagno di circa mq 4,19 con antibagno di circa mq 1,54. Dal soggiorno/pranzo si accede ad un terrazzo di circa mq 37,71, mentre dalla cucina si accede ad un balcone di circa mq 6,12.

L'appartamento si trova al secondo piano con un'altezza netta pari a ml. 2,90; le pareti interne sono rivestite con carta da parati, i rivestimenti della cucina e quelli del bagno sono in ceramica e si sviluppano per un'altezza di circa 1,80 ml; il pavimento dell'appartamento è rivestito in parquet. Il portone d'ingresso è di tipo blindato, gli infissi sono in legno, gli avvolgibili sono in pvc, e le porte interne sono in legno tamburato, essenza noce nazionale, con maniglie standard color ottone. Le soglie delle finestre, gli imbotti e le copertine sono in travertino.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile e l'impianto termico è autonomo, con caldaia a gas (attualmente l'unità abitativa risulta non attaccata alla rete di gas ed elettricità).

In generale lo stato di manutenzione dell'appartamento può definirsi normale tuttavia si riscontrano fenomeni di infiltrazione di acqua meteorica dal lastrico solare; pertanto si rende necessario eseguire interventi di tinteggiatura degli ambienti interni a seguito dell'impermeabilizzazione esterna del solaio.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile risulta occupato dalla Società Informatica Elaborazione Dati '89 srl

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedasi relazione preliminare del Custode Giudiziario.

NORMATIVA URBANISTICA



Secondo i titoli rilasciati, la destinazione d'uso dell'immobile è civile abitazione. Sul bene pignorato non esistono vincoli paesaggistici dettati da Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), come evidenziato nell'allegata planimetria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

L'unità immobiliare pignorata è stata edificata in virtù della Licenza di Costruzione 8730 del 1974, oltre che del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 4859 del 03.02.1995. Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio risulta rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità in data 10.07.1978.

Dalla verifica dello stato dei luoghi e dal confronto con gli elaborati progettuali approvati, l'unità immobiliare oggetto di stima non risulta conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio, poichè l'unità immobiliare è stata accorpata all'interno n. 5, complanare, tramite integrazione di una porzione di pianerottolo condominiale con un unico accesso.

Alla presente perizia sono allegati: le planimetrie architettoniche e catastali dell'unità immobiliare, la visura catastale aggiornata, il Permesso di Costruire in Sanatoria con i relativi elaborati progettuali approvati, nonché il verbale di accesso ai luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Vedasi relazione preliminare del Custode Giudiziario.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Lotto n. 1 - Bene n. 1 - Appartamento ubicato in Anzio (RM), Via Telemaco n. 2, interno 5
Identificazione catastale: Fg. 20, Part. 96, Sub 510

Lotto n. 2 - Bene n. 2 - Appartamento ubicato in Anzio (RM), Via Telemaco n. 2, interno 6
Identificazione catastale: Fg. 20, Part. 96, Sub 511



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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Telemaco, 2, interno 5, piano 2
L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata con il numero 1 (uno), è ubicata in un'area formata da quattro palazzine simili tra loro, al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale, sviluppato su tre livelli fuori terra, con annessa area esterna. Il compendio immobiliare è situato nel Comune di Anzio (RM), con accesso da Via Telemaco n. 2, angolo Via Circeo, catastalmente identificato al Foglio 20, Particella 96, Sub 510, interno 5. L'immobile risulta essere inserito in un contesto residenziale/turistico, adeguatamente servito dalle principali infrastrutture di collegamento, poco distante dalla Stazione ferroviaria. L'unità immobiliare risulta quindi agevolmente accessibile dai principali assi viari e presenta una favorevole collocazione territoriale/turistica anche in relazione agli spostamenti da/verso Roma e comuni limitrofi. Inoltre essa è ubicata a circa 350 metri da una riviera prospiciente la spiaggia. Nelle vicinanze sono presenti scuole primarie e secondarie, un centro commerciale, centri sportivi, un Presidio Ospedaliero, il Porto di Anzio, la Residenza Imperiale di Nerone sul promontorio dell'Arco Muto e del Faro e numerosi lidi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 96, Sub. 510, Categoria A2Valore di stima del bene: € 197.000,00
L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in un compendio immobiliare con quattro palazzine simili tra loro, al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale, sviluppato su tre livelli fuori terra, con annessa area esterna, situato nel Comune di Anzio (RM), con accesso da Via Telemaco n. 2, angolo Via Circeo, catastalmente identificato al Foglio 20, Particella 96, Sub 510, interno 5. L'immobile risulta essere inserito in un contesto residenziale/turistico,
- adeguatamente servito dalle principali infrastrutture di collegamento, poco distante dalla Stazione ferroviaria. L'unità immobiliare risulta quindi agevolmente accessibile dai principali assi viari e presenta una favorevole collocazione territoriale/turistica anche in relazione agli spostamenti da e verso Roma e comuni limitrofi. Inoltre essa è ubicata a circa 350 metri da una riviera prospiciente una spiaggia con dei lidi. Nelle vicinanze sono presenti scuole primarie e secondarie, un centro commerciale, centri sportivi, un Presidio Ospedaliero, il Porto di Anzio, la Residenza Imperiale di Nerone sul promontorio dell'Arco Muto e del Faro e numerosi lidi.

VALORE CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Da una rapida indagine di mercato è risultato che il canone mensile in questa zona appare congruo per l'unità immobiliare in oggetto a € 860,00, pertanto il reddito lordo annuo dell'immobile è di € 10.320,00. Il calcolo delle spese annue a carico del proprietario, relativamente all'immobile è: per manutenzione e reintegrazione il 10% pari a euro 1.032,00; per imposte e reintegrazioni di contratto, il 15%, pari ad euro 1.548,00; per quote sfitto ed inesigibilità lo 0,5% pari ad € 51,60; spese condominiali 5% pari a € 516,00.

Totale delle spese annue a carico del proprietario è di € 3.147,60.

Pertanto il reddito netto (reddito lordo - spese) sarà di € 7.172,40 annui.

Ritenendo opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito sul bene immobile sul tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,5%, il valore dell'immobile commerciale resta determinato dalla formula: $V_{mercato} = € 7.172,40 / 0,035 = € 204.925,71$. Tale valore concorda con quanto emerso dalle indagini di mercato svolte per gli immobili della stessa tipologia.

TOTALE: € 204.925,71

VALORE DI MERCATO



Come prima accennato la consistenza dell'abitazione è la seguente: abitazione su di un unico livello con superficie lorda pari a mq. 95, con altezza media di ml. 2,90, con terrazzo di mq. 50, situata nel comune di Anzio (RM), Via Telemaco n. 2, secondo piano, int. 5, dati catastali; foglio 20, particella 96, sub 510.

La stima dell'Unità immobiliare verrà effettuata mediante il criterio di stima sintetica, prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare, che va evidenziato, risulta abbastanza vivace nella zona in cui è ubicato. Dalle indagini effettuate si è operata una media dei prezzi correnti di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona e ciò al fine di stabilire il valore più prossimo al prezzo attuale di mercato.

Da ciò è risultato quanto segue:

Abitazione 2° piano: € 1.854,00 al mq.

Terrazzo: € 463,5 al mq.

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Abitazione 2° piano: € 1854,00 x mq. 95 = € 176.130

Terrazzo: € 463,50 x mq. 50 = € 23.175

TOTALE: € 199.305,00

MEDIA DEI VALORI DI STIMA

La media ricavata dalle due stime effettuate per l'abitazione in oggetto e alla seguente:

-Valore per capitalizzazione del reddito: € 204.925,71

-Valore di mercato € 199.305,00

IL VALORE MEDIO DELLE DUE STIME EFFETTUATE E' PARI A € 202.115,35.

A tale valore va decurtata la spesa da sostenere per eliminare le irregolarità edilizie (ripristino delle due unità immobiliari distinte, e realizzazione tramezzi, tramite C.I.L.A. in sanatoria).

La C.I.L.A. in sanatoria (pratica comunale, sanzione, lavori e materiali) da indagini di mercato, può essere valutata in € 9.000,00 complessivi per i due appartamenti. La quota spettante all'interno 5 è pari a € 5.000,00

Pertanto il valore dell'appartamento è di € 197.115,35 ==197.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Via Telemaco, 2, interno 5, piano 2	107,50 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 197.000,00

LOTTO 2



- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Telemaco, 2, interno 6, piano 2

L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata con il numero 2 (due), è ubicata in un lotto composto da quattro palazzine simili tra loro, al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale, sviluppato su tre livelli fuori terra, con annessa area esterna pertinenziale di proprietà esclusiva. Il compendio immobiliare è situato nel Comune di Anzio (RM), con accesso da Via Telemaco n. 2, angolo Via Circeo, catastalmente identificato al Foglio 20, Particella 96, Sub 511, interno 6. L'immobile risulta essere inserito in un contesto residenziale/turistico, adeguatamente servito dalle principali infrastrutture di collegamento, poco distante dalla Stazione ferroviaria. L'unità immobiliare risulta quindi agevolmente accessibile dai principali assi viari e presenta una favorevole collocazione territoriale/turistica anche in relazione agli spostamenti da/verso Roma e comuni limitrofi. Inoltre essa è ubicata a circa 350 metri da una riviera prospiciente la spiaggia. Nelle vicinanze sono presenti scuole primarie e secondarie, un centro commerciale, centri sportivi, un Presidio Ospedaliero, il Porto di Anzio, la Residenza Imperiale di Nerone sul promontorio dell'Arco Muto e del Faro e numerosi lidi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 96, Sub. 511, Categoria A2Valore di stima del bene: € 191.000,00

L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata con il numero 2 (due), è ubicata in un compendio immobiliare con quattro palazzine simili tra loro, al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale, sviluppato su tre livelli fuori terra, con annessa area esterna, situato nel Comune di Anzio (RM), con accesso da Via Telemaco n. 2, angolo Via Circeo, catastalmente identificato al Foglio 20, Particella 96, Sub 511, interno 6. L'immobile risulta essere inserito in un contesto residenziale/turistico, adeguatamente servito dalle principali infrastrutture di collegamento, poco distante dalla Stazione ferroviaria. L'unità immobiliare è quindi agevolmente accessibile dai principali assi viari e presenta una favorevole collocazione territoriale/turistica anche in relazione agli spostamenti da e verso Roma e comuni limitrofi. Inoltre essa è ubicata a circa 350 metri da una riviera prospiciente una spiaggia con dei lidi. Nelle vicinanze sono presenti scuole primarie e secondarie, un centro commerciale, centri sportivi, un Presidio Ospedaliero, il Porto di Anzio, la Residenza Imperiale di Nerone sul promontorio dell'Arco Muto e del Faro e numerosi lidi.

VALORE CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Da una rapida indagine di mercato è risultato che il canone mensile in questa zona appare congruo per l'unità immobiliare in oggetto a € 938,00, pertanto il reddito lordo annuo dell'immobile è di € 10.056,00. Il calcolo delle spese annue a carico del proprietario, relativamente all'immobile è: per manutenzione e reintegrazione il 10% pari a euro 1.005,60; per imposte e reintegrazioni di contratto, il 15%, pari ad euro 1.508,40; per quote sfitto ed inesigibilità lo 0,5% pari ad € 50,28; spese condominiali 5% pari a € 502,80.

Totale delle spese annue a carico del proprietario è di € 3.067,08.

Pertanto il reddito netto (reddito lordo - spese) sarà di € (10.056,00-3.067,08) = € 6.988,92 annuo.

Ritenendo opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito sul bene immobile sul tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,5%, il valore dell'immobile commerciale resta determinato dalla formula: $V_{mercato} = \frac{6.988,92}{0,035} = € 199.683,42$. Tale valore concorda con quanto emerso dalle indagini di mercato svolte per gli immobili della stessa tipologia.

TOTALE: € 199.683,42

VALORE DI MERCATO

Come prima accennato la consistenza dell'abitazione è la seguente: abitazione su di un unico livello con superficie lorda pari a mq. 93, con altezza media di ml. 2,90, con terrazzo di mq. 47, situata nel comune di Anzio (RM), Via Telemaco n. 2, secondo piano, int. 6, dati catastali; foglio 20, particella 96, sub 511.

La stima dell'Unità immobiliare verrà effettuata mediante il criterio di stima sintetica, prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare, che va evidenziato, risulta abbastanza vivace nella zona in cui è ubicato. Dalle indagini effettuate si è



operata una media dei prezzi correnti di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona e ciò al fine di stabilire il valore più prossimo al prezzo attuale di mercato.

Da ciò è risultato quanto segue:

Abitazione 2° piano: € 1.854,00 al mq.

Terrazzo: € 463,5 al mq.

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Abitazione 2° piano: € 1854,00 x mq. 93 = € 172.422,00

Terrazzo: € 463,50 x mq. 47 = € 21.784,50

TOTALE: € 194.206,50

MEDIA DEI VALORI DI STIMA

La media ricavata dalle due stime effettuate per l'abitazione in oggetto e alla seguente:

-Valore per capitalizzazione del reddito: € 199.683,42

-Valore di mercato € 194.206,50

IL VALORE MEDIO DELLE DUE STIME EFFETTUATE E' PARI A € 196.944,96

A tale valore va decurtato la spesa da sostenere per eliminare le irregolarità edilizie (ripristino delle due unità immobiliari distinte tramite C.I.L.A. in sanatoria).

La C.I.L.A. in sanatoria (pratica comunale, sanzione, lavori e materiali) da indagini di mercato, può essere valutata in € 9.000,00 complessivi. La quota spettante all'interno 6 è pari a € 6.000,00

Complessivamente le spese da sostenere e quindi da decurtare sono pari, per l'immobile oggetto di stima, ad € 6.000,00.

Pertanto il valore dell'appartamento è di € 190.944,96 = 191.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Anzio (RM) - Via Telemaco, 2, interno 6, piano 2	104,75 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 191.000,00

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.

Colleferro, li 30/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Musco Elena

