

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rinaldi Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 27/2025 del R.G.E.

promossa da

****omissis****

contro

****omissis****

Intervenuti

****omissis****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	17
ALLEGATI	21
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 27/2025 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 215.000,00	23

All'udienza del 13/11/2025, il sottoscritto Arch. Rinaldi Danilo, con studio in Piazza Santa Lucia 5 - 00049 - Velletri (RM), email arch.rinaldi@hotmail.com, PEC d.rinaldi@pec.archrm.it, Tel. 3485618276, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata ad Anzio (RM) - Via Nettunense 223/A, Edificio N, Interno 8, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 41°29'19.4"N 12°37'24.3"E)

DESCRIZIONE



Villino a schiera con autorimessa e corte di proprietà, siti nel Comune di Anzio, in Via Nettunense 223/A*, Edificio "N", interno 8, Località "Falasche", facente parte del Condominio denominato "Residence Iride" composto da 16 unità immobiliari.

L'immobile è costituito da un appartamento posto su due piani fuori terra oltre terrazza al piano secondo, un'autorimessa ed una corte a giardino di proprietà esclusiva.

Nello specifico l'Abitazione è costituita:

- Al piano terra da un soggiorno/pranzo, una cucina, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio, per una superficie lorda di circa 49,00 mq rilevati oltre accessori esterni quali le verande, la corte pavimentata ed a giardino;

- Al piano primo da due camere, un disimpegno, un bagno e due balconi per una superficie abitativa di circa 50,00 mq lordi;

N.B. È presente inoltre un vano in ampliamento oggetto di demolizione e ripristino.

- Al piano secondo da un disimpegno nel vano scale, un lavatoio esterno in parte coperto a portico, ed un ampio terrazzo.

Nello specifico l'autorimessa, posta al piano terra, risulta attualmente utilizzata come ampliamento dell'abitazione mediante apertura interna, ed anche per essa se ne prevede il ripristino alla destinazione d'uso originariamente autorizzata. La sua superficie lorda corrisponde a circa 20,30mq.

Il lotto in vendita, sito al km 33.000 della Via Nettunense, all'interno del condominio retrostante un istituto di credito, dispone di ampi spazi condominiali e possibilità di parcheggio sia internamente alla corte privata, sia esternamente al condominio, in area pubblica.

Sono presenti in zona svariati servizi ed attività commerciali, la stazione dei treni "Lido di Lavinio" ed attività balneari nel raggio di circa 3,00 km.

Risulta buono anche il collegamento viario con la Via Pontina e la Via Appia Nord, in direzione Latina e Roma.

La vendita del bene è soggetta ad IVA.

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

** Il numero civico 223/A non risulta ufficialmente assegnato dal Comune di Anzio con apposita targa, ma riportato sulla colonna (con un pennarello) in corrispondenza dei citofoni all'esterno del cancello condominiale.*

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata ad Anzio (RM) - Via Nettunense 223/A, Edificio N, interno 8, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla lettura della Relazione Preliminare redatta dal professionista delegato dal Giudice, la documentazione ex art. 567 risulta regolare ed il deposito tempestivo.

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)

CONFINI

L'immobile confina in aderenza con il villino 7 del medesimo Edificio "N" distinto con i subalterni 11-34-35 della part. 870 del Foglio 9, con il villino 9 dell'Edificio "O" distinto con i subalterni 13-38-39 della medesima particella, con il viale condominiale comune distinto con il subalterno 2 della medesima particella, salvo altri.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,13 mq	47,61 mq	1,00	47,61 mq	2,72 m	TERRA
Corte e giardino (escluse verande)	209,00 mq	218,00 mq	0,10	21,80 mq	0,00 m	TERRA
Verande	15,28 mq	17,95 mq	0,35	6,28 mq	2,72 m	TERRA
Autorimessa (Cambio d'uso da ripristinare)	18,00 mq	20,30 mq	0,60	12,18 mq	2,72 m	TERRA
Abitazione	29,62 mq	47,95 mq	1,00	47,95 mq	2,73 m	PRIMO
Balconi	13,74 mq	18,50 mq	0,25	4,63 mq	2,78 m	PRIMO
Pergola e balcone (Ampliamento da ripristinare)	19,80 mq	21,00 mq	0,25	5,25 mq	0,00 m	PRIMO
Abitazione - torrino	4,60 mq	14,00 mq	0,40	5,60 mq	2,20 m	SECONDO
Portico/lavanderia	8,00 mq	9,00 mq	0,30	2,70 mq	2,20 m	SECONDO
Terrazzo scoperto	38,70 mq	45,30 mq	0,15	6,79 mq	0,00 m	SECONDO
Totale superficie convenzionale:				160,79 mq		
Incidenza condominiale:				2,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				164,01 mq	Arr. 164,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che ai fini della stima del bene, verranno considerate le sole superfici regolari o sanabili in base all'attuale normativa edilizia ed urbanistica vigenti o in alternativa verranno valutate le superfici per il loro originario stato e destinazione d'uso assentito.

Non saranno quindi considerate nel calcolo di stima, le superfetazioni o gli ampliamenti illegittimi e non regolarizzabili amministrativamente.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/01/2008 al 26/05/2009	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 870, Sub. 37 Categoria F3
Dal 18/01/2008 al 26/05/2009	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 870, Sub. 36 Categoria F3
Dal 26/05/2009 al 18/11/2009	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 870, Sub. 36 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 684,31 Piano T-1-2
Dal 26/05/2009 al 18/11/2009	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 870, Sub. 37 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20 Rendita € 130,15 Piano T
Dal 18/11/2009 al 21/12/2009	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 870, Sub. 36 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 752,74 Piano T-1-2
Dal 18/11/2009 al 21/12/2009	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 870, Sub. 37 Categoria C6 Cl.3, Cons. 20 Rendita € 151,84 Piano T
Dal 21/12/2009 al 15/11/2025	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 870, Sub. 37 Categoria C6 Cl.3, Cons. 20 Superficie catastale 26 mq Rendita € 151,84 Piano T
Dal 21/12/2009 al 15/11/2025	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 870, Sub. 36 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 114 mq Rendita € 752,74 Piano T-1-2

Costituisce Bene Comune Non Censibile la corte identificata al Foglio 9, particella 870, subalterno 12, costituito a partire dal 18/01/2008 Pratica n. RM0075861.

Di fatto, pur essendo un BCNC, la corte è collegata solamente all'abitazione ed all'autorimessa e risulta pertanto asservita esclusivamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	870	36		A7	4	5,5 vani	114 mq	752,74 €	T-1-2	
	9	870	37		C6	3	20	26 mq	151,84 €	T	
	9	870	12		BCNC						

Corrispondenza catastale

N.B. Costituisce B.C.N.C. la corte identificata con il subalterno 12 della particella 870 al Foglio 9.

Da un raffronto tra l'ultima planimetria in atti del Catasto Fabbricati (prot. RM0706501 del 26/05/2009) e lo stato reale dei luoghi, emergono le seguenti difformità per quanto riguarda l'abitazione (**sub. 36**):

1. Al piano terra non risulta graficizzato il ripostiglio/sottoscala in planimetria e si notano inesattezze nelle tramezzature in cucina; Si riscontrano inoltre piccole differenze nella conformazione delle strutture in cemento armato perimetrali dei portici/verande;

2. Al piano primo non risulta riportato l'ampliamento eseguito con il Piano Casa (comunque oggetto di futuro ripristino); Si riscontrano piccole differenze interne riguardanti il disimpegno;

3. Al piano secondo non risulta graficizzata la finestra sul lato nord e si riscontrano piccole differenze nella conformazione delle strutture in cemento armato.

Per quanto sopra riportato, a seguito di conclusione della pratica comunale di ripristino dell'ampliamento eseguito con Piano Casa (non regolarizzabile), andrà presentato un DO.C.FA. per allineare le difformità sopra riscontrate.

Da un raffronto tra l'ultima planimetria in atti del Catasto Fabbricati (prot. RM0706501 del 26/05/2009) e lo stato reale dei luoghi, emergono le seguenti difformità per quanto riguarda l'autorimessa (**sub. 37**):

1. L'autorimessa risulta attualmente collegata all'abitazione con una porta interna al soggiorno, con cambio di destinazione d'uso abusiva in abitativo, da rimettere in pristino anche ai fini della dotazione minima di parcheggi di pertinenza dell'abitazione; Risultano inoltre piccole difformità alle strutture in cemento armato esterne, come per il resto dell'abitazione.

Per quanto sopra riportato, solo a seguito di ripristino della funzionalità originaria della destinazione d'uso ad autorimessa, con contestuale eliminazione delle tramezzature di ripartizione interne, dell'apertura di collegamento all'abitazione e della rimozione della controparete posta a ridosso della serranda di accesso che impedisce il passaggio carrabile, la planimetria in atti sarà considerata conforme allo stato dei luoghi.

Gli immobili in oggetto sono stati costituiti in Catasto Fabbricati sull'Ente Urbano riportato al NCT al Foglio 9, part. 870 in base alla nota di costituzione del 18/01/2008, part. RM0075861 del 18/01/2008.

L'Ente Urbano deriva dalla soppressione ed unione dei terreni riportati al NTC al Foglio 9, part. 850 (già part. 390), part. 851 (già part. 391), part. 852 (già part. 408) e part. 853 (già part. 409).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale dell'immobile è discreto, ma si rilevano le seguenti criticità:

- Esternamente, per quanto riguarda le parti comuni, risultano per lo più ordinate ma poco mantenute, vista la presenza di giardini non curati e piante e rampicanti in alcuni casi infestanti.

- Esternamente per quanto riguarda la corte privata dell'abitazione e dell'autorimessa, la stessa risulta in buono stato;

- La facciata del fabbricato invece risulta molto deteriorata, con presenza di evidenti difetti all'intonaco, il quale presenta distacco completo nelle parti più esposte agli agenti atmosferici (travi di collegamento di copertura e dei portici), agevolato soprattutto dall'assenza delle copertine di protezione delle strutture e dalla carenza funzionale dei gocciolatoi.

Si denota un dilavamento delle pareti e sfarinamento soprattutto delle tinteggiature delle pareti esposte a nord, con colatura di materiale di colore tendente al rosso mattone e al nero.

Si presume che tale difetto possa essere causato da microrganismi (alghe o funghi) che proliferano in ambienti umidi e salmastri, o dal degrado dei pigmenti dovuto a scarsa qualità della pittura.

Ulteriori difetti si concentrano sul terrazzo, dove sono evidenti i difetti alle finiture, con ammaloramenti di intonaci e tinteggiature esterne, marcescenza dell'infisso in legno sottostante il portico/lavanderia, distacco di intonaci sulle strutture in c.a. intonacate.

- Per quanto riguarda gli interni del fabbricato, si segnalano infiltrazioni di acqua sia al torrino (vano scale al piano secondo), sia gravi infiltrazioni al piano primo in prossimità del locale ampliato con il Piano Casa, comunque oggetto di rimessione in pristino.

PARTI COMUNI

Dal Regolamento di Condominio "**Residence Iride**", composto da n. 16 unità, risultano parti comuni a tutte le unità:

- *Fognature acque nere;*
- *Acquedotto acqua potabile, rete di distribuzione del pozzo e relativo pozzo con piazzola denominata "C6";*
- *Rete distribuzione del gas, allaccio al contatore;*
- *Rete distribuzione servizi Enel e Telecom;*
- *Illuminazione delle corti esterne comuni.*

La ripartizione delle spese comuni a tutti i Condomini viene attuata in ragione delle rispettive quote millesimali indicate nella "Tabella n° 1" allegata al Regolamento di Condominio.

La ripartizione delle spese della corte "C3" compresa tra le palazzine A-C-D e il cancello comune e le aree destinate a parcheggio e a verde immediatamente fuori il cancello sono ripartite da Regolamento con la "Tabella n° 2";

La manutenzione della corte "C4" riguardante l'area compresa tra il cancello delle palazzine A-C-D e l'accesso

alla strada Nettunense sono ripartite secondo la "Tabella n° 3" del Regolamento.

L'unità in oggetto viene individuata con i seguenti identificativi:

05 - RESIDENCE IRIDE - PALAZZINA D - INT.8

I millesimi corrispondono ai seguenti:

Millesimi generali = 60,98/1000

Tab. C3 = 77,89/1000

Tab. C4 = 68,59/1000

Si allega il Regolamento di Condominio alla presente Perizia per maggiori dettagli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni:

Non ispezionabili, probabilmente a travi rovesce in c.a.;

Esposizione:

Su tre lati: Nord, Sud, Ovest;

Altezza interna utile:

Piano terra e primo 2,72m circa; Piano Secondo 2,20m circa;

Strutture verticali:

In cemento armato e tamponature coibentate senza funzione portante;

Solai:

Gettati in opera in laterocemento, ovvero a travetti e pignatte di laterizio; Il torrino risulta probabilmente realizzato con soletta piana in c.a.;

Copertura:

Copertura piana del terrazzo in latero-cemento, calpestabile e lastricata;

Attualmente la copertura della pergola al piano primo, oggetto di DIA per ampliamento con Piano Casa che sarà oggetto di ripristino, risulta realizzata con pannelli coibentati e truciolato OSB con soprastante guaina impermeabilizzante. Si rilevano numerose infiltrazioni di acqua piovana;

Pareti esterne:

Intonacate e tinteggiate;

Pareti interne:

Intonacate e tinteggiate; Rivestimenti in gres porcellanato nei bagni e nella cucina per h. circa 1,80m;

Pavimentazione interna:

In gres porcellanato 45x45cm;

Pavimentazione esterna:

In gres porcellanato di piccolo formato i marciapiedi ed i porticati/verande;

Pavimentazione in calcestruzzo tipo autobloccante o similare di piccolo formato le zone carrabili;

Infissi esterni:

In legno e doppio vetro;

Infissi interni:

Porte tamburate con ante al battente;

Scale:

Scale interne rivestite in marmo e parapetti in vetro e acciaio;

Impianto elettrico:

Realizzato sottotraccia a 230 V, attualmente funzionante ed in uso.

Risulta rilasciata Dichiarazione di Conformità ai sensi del DM 37/08, in allegato;

Impianto idrico:

Realizzato sottotraccia, con approvvigionamento da Acqualatina e allaccio alla pubblica fognatura, attualmente funzionante ed in uso;

Risulta rilasciata Dichiarazione di Conformità ai sensi del DM 37/08, in allegato;

Impianto termico:

Realizzato sottotraccia, con caldaia standard Riello da 24kW posta all'esterno sul terrazzo e radiatori in alluminio, attualmente funzionante ed in uso;

Risulta rilasciata Dichiarazione di Conformità ai sensi del DM 37/08, in allegato;

Altri impianti:

Impianto d'allarme, da verificare il funzionamento e la proprietà;

Terreno esclusivo:

Giardino di proprietà esclusiva, censito con il subalterno 12 (BCNC);

Posto auto:

Posto scoperto dentro corte esclusiva pavimentata, sub. 12;

Autorimessa privata, attualmente utilizzata ai fini abitativi e da ripristinare ad uso garage/autorimessa;

Soffitta, cantina o simili:

Locale lavanderia aperto (portico) posto nella terrazza;

Dotazioni condominiali:

Meglio specificati nell'apposita sezione della perizia "Parti comuni" e all'interno del Regolamento di Condominio allegato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente risulta in uso e nella disponibilità del debitore, amministratore unico della ****omissis**** e della sua famiglia.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/1976	**omissis**	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Armando Casini	06/05/1976	528913	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Uff. Provinciale di Pubblicità Immobiliare	26/05/1976	11832	9650
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/08/2006	**omissis**	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vittorio Terzi	29/08/2006	18602	12577
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Uff. Provinciale di Pubblicità Immobiliare	30/08/2006	58216	35605
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2009	**omissis**	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vittorio Terzi	21/12/2009	21921	15350
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Uff. provinciale Pubblicità Immobiliare Roma2	29/12/2009	83410	43368
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Uff. Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 26/02/2007
Reg. gen. 14781 - Reg. part. 3900
Quota: 1/1 di piena proprietà
Importo: € 6.000.000,00
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Capitale: € 3.000.000,00
Note: Frazione di € 360.000,00 (€ 180.000,00) relativa al Foglio 9, part. 870, subb. 12-36-37 oggetto di Pignoramento.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Uff. Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 29/01/2025
Reg. gen. 4869 - Reg. part. 3476
Quota: 1/1 di proprietà
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****

Si rimanda alla Relazione Notarile in atti e alla Relazione Preliminare del professionista delegato dal Giudice per precisazioni in merito all'Iscrizione del 26/02/2007.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona in Zona "B-4" all'interno della Nuova Variante di Piano Regolatore Generale del Comune di Anzio approvato con D.G.R. del Lazio n. 1259 del 17/12/2004, pubblicata in B.U.R.L. n° 5 del 19/02/2005.

Tali zone sono soggette alle prescrizioni, modalità costruttive, indici e altri parametri delle "residue aree in B3, B4 e B5" nell'ambito della definizione dei Piani Quadro di riferimento oltre che alle NTA di P.R.G. ed in particolare all'art. 15.4 B/4 delle stesse.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato risulta realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni comunali e titoli edilizi:

- Progetto per la realizzazione di un "Complesso edilizio residenziale e commerciale" presentato al Comune di Anzio al Prot. 60581 del 15/12/2005 e al Prot. 20516 del 02/05/2006 per "Tipi modificati", **Pratica Edilizia n. 19263**;
- Convenzione tra Comune di Anzio e il Sig. ****omissis**** del 27/06/2006;
- **Permesso di Costruire n. 19263 del 25/08/2006**;
- Comunicazione di Inizio Lavori del 05/02/2007;
- **Variante al Permesso di Costruire n. 19844 del 13/02/2007**;
- **DIA per Varianti non sostanziali del 08/06/2007**;
- **DIA per Variante non sostanziali del 21/10/2008**;
- Certificato di Collaudo (palazzina "D") del 14/03/2008;
- Attestato di Qualificazione Energetica - AQE del 20/11/2008;
- Comunicazione di Fine Lavori del 28/05/2009;
- **Domanda di Agibilità del 10/06/2009**;
- **DIA (Ampliamento mediante Piano Casa Legge n. 21/2009 e s.m.i.) prot. 28664 del 25/06/2014** presentata da ****omissis****, alla quale ha fatto seguito richiesta di integrazione documentale da parte dell'UTC con prot. 32050 del 15/07/2014, che non ha mai avuto risposta da parte del denunciante.

N.B. Da ulteriori accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico, la DIA risulta decaduta per cui l'ultimo titolo valido risulta attualmente la precedente DIA del 2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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 sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Per ultimo titolo si intende in questo caso la DIA per Variante non sostanziale del 21/10/2008, in quanto la successiva DIA relativa all'ampliamento previsto al primo piano con la Legge sul Piano Casa di cui al prot. 28664 del 25/06/2014, risulta a parere dello scrivente e da conferma da parte dell'UTC, "**inefficace**" e decaduto per i seguenti motivi:

- non si è dato seguito alla richiesta di integrazione documentale da parte dell'UTC, con riferimento alla Legge sul risparmio energetico ed al distacco dai confini;

- i lavori **allo stato attuale non risultano conclusi** in quanto risultano incomplete le tramezzature interne e tutti gli impianti, risultano gravi infiltrazioni al solaio di copertura, mancanti le rifiniture interne delle tamponature e degli infissi;

- risulta di conseguenza mancante a livello amministrativo il collaudo di Fine Lavori e le dichiarazioni di conformità degli impianti;

- risultano ulteriormente mancanti gli accatastamenti di Fine Lavori;

- risultano scaduti i termini di proroga del titolo originario del 2014 (generalmente 3 anni);

- risultano scaduti i termini di presentazione del Piano Casa fissati al 31/05/2017 per richiedere un nuovo titolo similare;

Si riscontrano quindi le seguenti difformità in relazione al precedente titolo ad oggi valido (DIA del 2008):

AL PIANO TERRA:

- 1) *Diversa distribuzione degli spazi interni (modifiche alle tramezzature e apertura verso sottoscala inaccessibile);*
- 2) *Realizzazione di tettoia in legno e copertura leggera in plexiglass;*
- 3) *Difformità riguardanti prospetti;*
- 4) *Cambio di destinazione d'uso da autorimessa a locale abitativo con apertura collegamento interno e demolizione controsoffitto interno con h. 2.40m da titolo edilizio.*

IPOTESI DI SANABILITA' E RIPRISTINO:

Per quanto riguarda i punti 1) e 3), le opere sono sanabili mediante la presentazione di una Scia in Sanatoria, ricorrendo per esse a parere dello scrivente, salvo diverso avviso dell'UTC, l'ipotesi di "doppia conformità", verificatasi cioè quando *"l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda"* (cfr. art. 37, comma 4 D.P.R. 380/2001).

In particolare, l'apertura del vano sottoscala non sembra configurarsi come ampliamento di volume abitativo e le difformità sui prospetti non riguardano opere strutturali ma hanno mero carattere estetico e funzionale;

Per quanto riguarda invece i punti 2) e 4) **andrà ripristinato lo stato dei luoghi mediante la demolizione della tettoia**, la quale non rispetta né le distanze dai confini, né risulta presentato il progetto strutturale necessario in quanto ancorata all'edificio principale.

Trattasi di opere strutturali che richiedevano preliminarmente la denuncia al Genio Civile (con tutte le verifiche di idoneità statica incidenti sul fabbricato principale e le considerazioni di carattere tecnico strutturale riguardanti il manufatto).

Per quanto concerne il cambio d'uso del garage, **anch'esso andrà ripristinato in quanto effettuato senza titolo**, ed inoltre in quanto l'autorimessa risulta pertinenza dell'abitazione e necessaria al conseguimento dei parcheggi minimi di legge (Legge 122/89 e DM 1444/68).

AL PIANO PRIMO:

1.1) *Diversa distribuzione degli spazi interni (modifiche alle tramezzature e opere non strutturali);*

1.2) *Realizzazione ampliamento come da Dia Piano Casa, con ulteriore chiusura di solaio calpestabile sulla precedente bucaturo.*

Per tali opere, il titolo presentato nel 2014 risulta inefficace in quanto incompleta della documentazione richiesta dall'UTC e per scadenza dei termini di durata massima dei lavori (di norma 3 anni), ad oggi incompleti e privi di collaudo, di dichiarazione di fine lavori, di Dichiarazione di Conformità degli impianti e di accatastamento.

1.3) *Modifiche ai prospetti*

1.4) *Modifica alla scala*

IPOTESI DI SANABILITA' E RIPRISTINO:

Per quanto riguarda i punti 1.1) e 1.3), per assimilazione con i precedenti, le opere sono sanabili mediante la presentazione di una Scia in Sanatoria, ricorrendo per esse a parere dello scrivente, salvo diverso avviso dell'UTC, l'ipotesi di "doppia conformità", verificatasi cioè quando *"l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda"* (cfr. art. 37, comma 4 D.P.R. 380/2001).

In particolare le difformità sui prospetti non riguardano opere strutturali ma hanno mero carattere estetico e funzionale;

Per quanto riguarda il punto 1.2) invece **se ne prevede il ripristino** con demolizione delle tamponature, di tutto il solaio di copertura, e di parte di quello calpestabile in quanto realizzato a chiusura della precedente apertura, per le motivazioni di decadenza del titolo edilizio per le motivazioni precedentemente spiegate.

Per quanto riguarda il punto 1.4), andrà presentata contestualmente agli altri punti, la Scia in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. in quanto le opere risultano in parziale difformità dal titolo edilizio, senza aumenti di cubatura e configurabili come variazioni non essenziali ai sensi dell'art. 17 della L.R. 15/2008 e s.m.i.

AL PIANO SECONDO:

2.1) *Lievi modifiche ai prospetti*

2.2) *Modifica alla conformazione della scala*

IPOTESI DI SANABILITA' E RIPRISTINO:

Per quanto riguarda il punto 2.1), per assimilazione con i precedenti, le opere sono sanabili mediante la presentazione di una Scia in Sanatoria, ricorrendo per esse a parere dello scrivente, salvo diverso avviso dell'UTC, l'ipotesi di "doppia conformità", verificatasi cioè quando *"l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda"* (cfr. art. 37, comma 4 D.P.R. 380/2001).

In particolare le difformità sui prospetti non riguardano opere strutturali ma hanno mero carattere estetico e funzionale;

Per quanto riguarda il punto 2.2), la variazione della scala potrà essere sanata con la medesima Scia in Sanatoria in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R., in quanto le opere risultano in parziale difformità dal titolo edilizio, senza aumenti di cubatura e configurabili come variazioni non essenziali ai sensi dell'art. 17 della L.R. 15/2008 e s.m.i.

SPESE PRESUNTE DA SOSTENERE:

Si prevede orientativamente una spesa di **€ 20.000,00** per opere di ripristino, oltre oneri di sicurezza e opere provvisorie, oneri di discarica e trasporto alla discarica degli inerti e dei calcinacci, compresa eventuale cernita dei materiali anche speciali (guaine), spese tecniche per presentazione SCIA in Sanatoria, oblazioni a titolo di multa, diritti di istruttoria e segreteria, Direzione Lavori, presentazione di Docfa per allineare la planimetria catastale, diritti collegati al Docfa, e quant'altro necessario per le opere già descritte e di seguito riassunte:

- *demolizione di tettoia in legno e copertura in plexiglas e legno, formata da due pilastri e ancorata ad un edificio, con superficie di circa 3.80m x 4,30;*
- *demolizione di tamponature in poroton o similare al piano primo, rimozione di una finestra e una porta finestra,*

rimozione copertura in pannelli coibentati e osb truciolato, ricostruzione parapetti in metallo, etc., per la superficie totale dell'opera di circa 19 mq e l'altezza 3 metri, demolizione del solaio calpestabile creato in aggiunta sul lato nord;

- demolizione delle tramezzature al piano terra per ripristinare l'uso dell'autorimessa.

Tali spese teoriche verranno prese in considerazione ai fini della stima del bene nella sezione dedicata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'importo medio annuo delle spese condominiali ammonta a circa € 355,00

N.B. Si rimanda all'allegato "**Documentazione Condominiale**" per maggiori informazioni e dettagli in merito alla gestione condominiale ed alle spese da sostenersi.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata ad Anzio (RM) - Via Nettunense 223/A, Edificio N, interno 8, piano T-1-2 Villino a schiera con autorimessa e corte di proprietà, siti nel Comune di Anzio, in Via Nettunense 223/A*, Edificio "N", interno 8, Località "Falasche", facente parte del Condominio denominato "Residence Iride" composto da 16 unità immobiliari. L'immobile è costituito da un appartamento posto su due piani fuori terra oltre terrazza al piano secondo, un'autorimessa ed una corte a giardino di proprietà esclusiva. Nello specifico l'Abitazione è costituita: - Al piano terra da un soggiorno/pranzo, una cucina, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio, per una superficie lorda di circa 49,00 mq oltre accessori esterni quali le verande, la corte pavimentata ed a giardino; - Al piano primo da due camere, un disimpegno, un bagno e due balconi per una superficie abitativa di circa 50,00 mq lordi;

N.B. È presente inoltre un vano in ampliamento oggetto di demolizione e ripristino. - Al piano secondo da un disimpegno nel vano scale, un lavatoio esterno in parte coperto a portico, ed un ampio terrazzo. Nello specifico l'autorimessa, posta al piano terra, risulta attualmente utilizzata come ampliamento dell'abitazione mediante apertura interna, ed anche per essa se ne prevede il ripristino alla destinazione d'uso originariamente autorizzata. La sua superficie lorda corrisponde a circa 20,30mq. Il lotto in vendita, sito al km 33.000 della Via Nettunense, all'interno del condominio retrostante un istituto di credito, dispone di ampi spazi condominiali e possibilità di parcheggio sia internamente alla corte privata, sia esternamente al condominio, in area pubblica. Sono presenti in zona svariati servizi ed attività commerciali, la stazione dei treni "Lido di Lavinio" ed attività balneari nel raggio di circa 3,00 km. Risulta buono anche il collegamento viario con la Via Pontina e la Via Appia Nord, in direzione Latina e Roma.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 870, Sub. 36, Categoria A7 - Fg. 9, Part. 870, Sub. 37, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 215.000,00

Il metodo di stima si compone di due calcoli distinti:

la "Stima Analitica", basata sull'indice di capitalizzazione teorico e la "Stima Sintetica", basata sul valore medio al metro quadro degli immobili assimilabili a quello oggetto di stima.

Il valore finale di stima è dato dalla media dei due calcoli ai quali andrà detratto il costo teorico delle spese occorrenti per il ripristino di eventuali abusi edilizi, eventuali pratiche di sanatorie, spese tecniche e oblazioni da valutarsi caso per caso.

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti:

- *esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;*
- *determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona;*
- *determinazione delle spese medie annue (S);*
- *scelta del tasso di capitalizzazione (r);*
- *capitalizzazione del reddito medio netto annuo;*
- *eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.*

Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto, fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di € 13.200,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di € 1.100,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per:

- lavori periodici e straordinari;
- quota annua di ammortamento;
- imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 25 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S)

ove: R = € 13.200,00

ed S = € 13.200,00 x 25 : 100 = € 3.300,00

per cui si avrà:

€ 13.200,00 – € 3.300,00 = € 9.900,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto $V = (R - S) : r$

ove r = 3,75 % corrisponde al Saggio di capitalizzazione netto di Zona OMI (5,00 % Saggio lordo)

€ 9.900,00 / 0,0375 = € 264.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc.

2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano.

3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Immobile con destinazione residenziale.

RIEPILOGO CONSISTENZE:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,13 mq	47,61 mq	1,00	47,61 mq	2,72 m	TERRA
Corte e giardino (escluse verande)	209,00 mq	218,00 mq	0,10	21,80 mq	0,00 m	TERRA
Verande	15,28 mq	17,95 mq	0,35	6,28 mq	2,72 m	TERRA
Autorimessa (Cambio d'uso da ripristinare)	18,00 mq	20,30 mq	0,60	12,18 mq	2,72 m	TERRA
Abitazione	29,62 mq	47,95 mq	1,00	47,95 mq	2,73 m	PRIMO
Balconi	13,74 mq	18,50 mq	0,25	4,63 mq	2,78 m	PRIMO
Pergola e balcone (Ampliamento da ripristinare)	19,80 mq	21,00 mq	0,25	5,25 mq	0,00 m	PRIMO
Abitazione - torrino	4,60 mq	14,00 mq	0,40	5,60 mq	2,20 m	SECONDO
Portico/lavanderia	8,00 mq	9,00 mq	0,30	2,70 mq	2,20 m	SECONDO
Terrazzo scoperto	38,70 mq	45,30 mq	0,15	6,79 mq	0,00 m	SECONDO
Totale superficie convenzionale:				160,79 mq		
Incidenza condominiale:				2,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				164,01 mq	Arr.	164,00 mq

Superficie Convenzionale complessiva: **mq 164,00**

Valore unitario Borsino: 1.368,00 €/mq - Valore unitario OMI: 1.600,00 €/mq:

Valore medio OMI/Borsino = 1.484,00 €/mq

Valore di stima sintetica utilizzato = 1.350,00 €/mq

(Con €/mq 1.350,00 = Valore medio quotazioni OMI e Borsino Immobiliare, opportunamente ribassato tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile, dell'anno di costruzione e degli elementi costruttivi che aggiungono o detraggono valore al bene e alle aree comuni).

Valore complessivo stima sintetica =

mq 164,00 x €/mq 1.350,00 = € 221.400,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo:

(€ 264.000,00 + € 221.400,00) : 2 = € 242.700,00

A detta cifra andranno detratte:

- Le spese tecniche per le opere edilizie, le oblazioni ed i diritti, etc., le opere di rimessione in pristino, meglio descritti nel capitolo "Regolarità Edilizia" della presente perizia, computate orientativamente in

€ 20.000,00,

- Una percentuale del 3% che tiene conto dell'inapplicabilità della garanzia per vizi dovuti alla vendita forzata (cfr. art. 2922 C.C. "Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa [1490]": computabili orientativamente in € 242.700,00 x 3% = € 7.281,00 per cui si avrà:

€ 242.700,00 - € 20.000,00 - € 7.281,00 = € 215.419,00

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda: € **215.000,00** (Euro Duecentoquindicimila/00)

VALORE UNITARIO RISULTANTE:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Anzio (RM) - Via Nettunense 223/A, Edificio N, Interno 8, piano T-1-2	164,00 mq	1.310,98 €/mq	€ 215.000,00	100,00%	€ 215.000,00
				Valore di stima:	€ 215.000,00

Valore di stima: € 215.000,00

Valore finale di stima: € 215.000,00

1. *Verbali di sopralluogo*
2. *Titolo di proprietà*
3. *Rilievo stato dei luoghi e tavole di confronto ultimo titolo edilizio*
4. *Documentazione catastale*
5. *Inquadramento satellitare*
6. *Documentazione Fotografica*
7. *Documentazione Ufficio Tecnico Comune di Anzio*
8. *Documentazione condominiale*
9. *Quotazioni immobiliari*
10. *Invio bozza di perizia alle parti*
11. *Perizia versione privacy*

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, lì 23/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rinaldi Danilo

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata ad Anzio (RM) - Via Nettunense 223/A, Edificio N, Interno 8, piano T-1-2 Villino a schiera con autorimessa e corte di proprietà, siti nel Comune di Anzio, in Via Nettunense 223/A*, Edificio "N", interno 8, Località "Falasche", facente parte del Condominio denominato "Residence Iride" composto da 16 unità immobiliari. L'immobile è costituito da un appartamento posto su due piani fuori terra oltre terrazza al piano secondo, un'autorimessa ed una corte a giardino di proprietà esclusiva. Nello specifico l'Abitazione è costituita:

- Al piano terra da un soggiorno/pranzo, una cucina, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio, per una superficie lorda di circa 49,00 mq oltre accessori esterni quali le verande, la corte pavimentata ed a giardino;

- Al piano primo da due camere, un disimpegno, un bagno e due balconi per una superficie abitativa di circa 50,00 mq lordi;

N.B. È presente inoltre un vano in ampliamento oggetto di demolizione e ripristino. - Al piano secondo da un disimpegno nel vano scale, un lavatoio esterno in parte coperto a portico, ed un ampio terrazzo. Nello specifico l'autorimessa, posta al piano terra, risulta attualmente utilizzata come ampliamento dell'abitazione mediante apertura interna, ed anche per essa se ne prevede il ripristino alla destinazione d'uso originariamente autorizzata. La sua superficie lorda corrisponde a circa 20,30mq. Il lotto in vendita, sito al km 33.000 della Via Nettunense, all'interno del condominio retrostante un istituto di credito, dispone di ampi spazi condominiali e possibilità di parcheggio sia internamente alla corte privata, sia esternamente al condominio, in area pubblica. Sono presenti in zona svariati servizi ed attività commerciali, la stazione dei treni "Lido di Lavinio" ed attività balneari nel raggio di circa 3,00 km. Risulta buono anche il collegamento viario con la Via Pontina e la Via Appia Nord, in direzione Latina e Roma.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 870, Sub. 36, Categoria A7 - Fg. 9, Part. 870, Sub. 37, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica:

L'immobile ricade in zona in Zona "B-4" all'interno della Nuova Variante di Piano Regolatore Generale del Comune di Anzio approvato con D.G.R. del Lazio n. 1259 del 17/12/2004, pubblicata in B.U.R.L. n° 5 del 19/02/2005. Tali zone sono soggette alle prescrizioni, modalità costruttive, indici e altri parametri delle "residue aree in B3, B4 e B5" nell'ambito della definizione dei Piani Quadro di riferimento oltre che alle NTA di P.R.G. ed in particolare all'art. 15.4 B/4 delle stesse.

Regolarità edilizia:

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

N.B. Si rimanda alla perizia completa per le verifiche di sanabilità e ripristino delle porzioni di immobile risultanti abusive.

Prezzo base d'asta: € 215.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 27/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 215.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Nettunense 223/A, Edificio N, Interno 8, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 870, Sub. 36, Categoria A7 - Fg. 9, Part. 870, Sub. 37, Categoria C6	Superficie	164,01 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo generale dell'immobile è discreto, ma si rilevano le seguenti criticità: - Esternamente, per quanto riguarda le parti comuni, risultano per lo più ordinate ma poco mantenute, vista la presenza di giardini non curati e piante e rampicanti in alcuni casi infestanti. - Esternamente per quanto riguarda la corte privata dell'abitazione e dell'autorimessa, la stessa risulta in buono stato; - La facciata del fabbricato invece risulta molto deteriorata, con presenza di evidenti difetti all'intonaco, il quale presenta distacco completo nelle parti più esposte agli agenti atmosferici (travi di collegamento di copertura e dei portici), agevolato soprattutto dall'assenza delle copertine di protezione delle strutture e dalla carenza funzionale dei gocciolatoi. Si denota un dilavamento delle pareti e sfarinamento soprattutto delle tinteggiature delle pareti esposte a nord, con colatura di materiale di colore tendente al rosso mattone e al nero. Si presume che tale difetto possa essere causato da microrganismi (alghe o funghi) che proliferano in ambienti umidi e salmastri, o dal degrado dei pigmenti dovuto a scarsa qualità della pittura. Ulteriori difetti si concentrano sul terrazzo, dove sono evidenti i difetti alle finiture, con ammaloramenti di intonaci e tinteggiature esterne, marcescenza dell'infisso in legno sottostante il portico/lavanderia, distacco di intonaci sulle strutture in c.a. intonacate. - Per quanto riguarda gli interni del fabbricato, si segnalano infiltrazioni di acqua sia al torrino (vano scale al piano secondo), sia gravi infiltrazioni al piano primo in prossimità del locale ampliato con il Piano Casa, comunque oggetto di rimessione in pristino.		
Descrizione:	Villino a schiera con autorimessa e corte di proprietà, siti nel Comune di Anzio, in Via Nettunense 223/A*, Edificio "N", interno 8, Località "Falasche", facente parte del Condominio denominato "Residence Iride" composto da 16 unità immobiliari. L'immobile è costituito da un appartamento posto su due piani fuori terra oltre terrazza al piano secondo, un'autorimessa ed una corte a giardino di proprietà esclusiva. Nello specifico l'Abitazione è costituita: - Al piano terra da un soggiorno/pranzo, una cucina, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio, per una superficie lorda di circa 49,00 mq oltre accessori esterni quali le verande, la corte pavimentata ed a giardino; - Al piano primo da due camere, un disimpegno, un bagno e due balconi per una superficie abitativa di circa 50,00 mq lordi; N.B. E' presente inoltre un vano in ampliamento oggetto di demolizione e ripristino. - Al piano secondo da un disimpegno nel vano scale, un lavatoio esterno in parte coperto a portico, ed un ampio terrazzo. Nello specifico l'autorimessa, posta al piano terra, risulta attualmente utilizzata come ampliamento dell'abitazione mediante apertura interna, ed anche per essa se ne prevede il ripristino alla destinazione d'uso originariamente autorizzata. La sua superficie lorda corrisponde a circa 20,30mq. Il lotto in vendita, sito al km 33.000 della Via Nettunense, all'interno del condominio retrostante un istituto di credito, dispone di ampi spazi condominiali e possibilità di parcheggio sia internamente alla corte privata, sia esternamente al condominio, in area pubblica. Sono presenti in zona svariati servizi ed attività commerciali, la stazione dei treni "Lido di Lavinio" ed attività balneari nel raggio di circa 3,00 km. Risulta buono anche il collegamento viario con la Via Pontina e la Via Appia Nord, in direzione Latina e Roma.		
Vendita soggetta ad IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Attualmente risulta in uso e nella disponibilità del debitore, amministratore unico della **omissis** e della sua famiglia.		