

TRIBUNALE DI VELLETRI

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA FRANCESCA ARATARI

CURATORE: DOTT. MARCO COCULO

FALLIMENTO N. 79/2006

BIESSE di BRUSCHINI AUGUSTO [REDACTED] S.N.C.

La presente relazione peritale è composta dei seguenti paragrafi:

1. PREMESSA	2
2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE	2
3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO	4
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	8
5. PROGETTI AUTORIZZATI E CONFORMITÀ EDILIZIA	9
6. ANALISI TECNICHE ED AMMINISTRATIVE	9
7. ANALISI CATASTALE	10
8. ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE – STATO MANUTENTIVO	12
9. SINTESI DEL METODO DI STIMA	13
10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	14
11. CONCLUSIONI	19



1. PREMESSA

Per incarico conferito dalla PBG s.r.l. in qualità di commissario/soggetto specializzato indicato nell'ambito del programma di liquidazione dal Curatore Dott. Marco Coculo ed approvato dal Giudice Dott.ssa Francesca Aratari in relazione al Fallimento n. 79/2006 della società "BIESSE DI BRUSCHINI AUGUSTO [REDACTED] S.N.C." il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 11691, con studio in Roma, Viale Parioli n. 90, redige la presente perizia al fine di determinare il valore dei seguenti beni:

- Villino, sito in Comune di Anzio, Via Casal Di Claudia 21
- Box auto sito in Comune di Anzio, Via Casal Di Claudia 21
- Terreno (Ente Urbano) sito in Comune di Anzio, (Foglio 17, part.lla 931)

Al fine di espletare l'incarico conferitogli, il sottoscritto, sulla scorta della documentazione fornita e delle planimetrie catastali reperite, ha eseguito un sopralluogo in data 10 giugno 2026, al fine di accertare le caratteristiche ubicazionali e lo stato manutentivo oltre a verificarne la reale consistenza. In concomitanza sono stati svolti opportuni accertamenti ed indagini di carattere tecnico-economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato in comune commercio, attribuibile ai beni oggetto della stima.

2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

I beni oggetto della presente stima risultano ubicati nel comune di Anzio, nella zona nord-occidentale del Comune, in un'area prevalentemente residenziale, al confine con il territorio di Nettuno.

Il Comune si trova a 58 km a sud di Roma e a 26 km a ovest da Latina. Il centro della città si sviluppa su un promontorio proteso sul Tirreno.



Il contesto circostante è caratterizzato in prevalenza da un'edilizia di tipo residenziale con ville unifamiliari, villini e piccoli complessi residenziali, con una densità abitativa medio-bassa che garantisce una buona qualità del vivere e ampi spazi aperti.

Negli ultimi anni la zona ha visto un significativo sviluppo edilizio con la realizzazione di nuove ville, segno di una crescente valorizzazione immobiliare dell'area.

I beni risultano facilmente accessibili mediante la viabilità comunale ed sono ben collegati con i principali assi stradali del territorio, in particolare con la Via Nettunense, che costituisce il principale collegamento con l'area metropolitana di Roma.

Il centro urbano di Anzio è raggiungibile in pochi minuti di automobile, così come il centro di Nettuno. Nelle vicinanze sono presenti le stazioni ferroviarie di Villa Claudia e di Anzio, appartenenti alla linea ferroviaria regionale Roma–Nettuno, che garantiscono collegamenti con la Capitale.

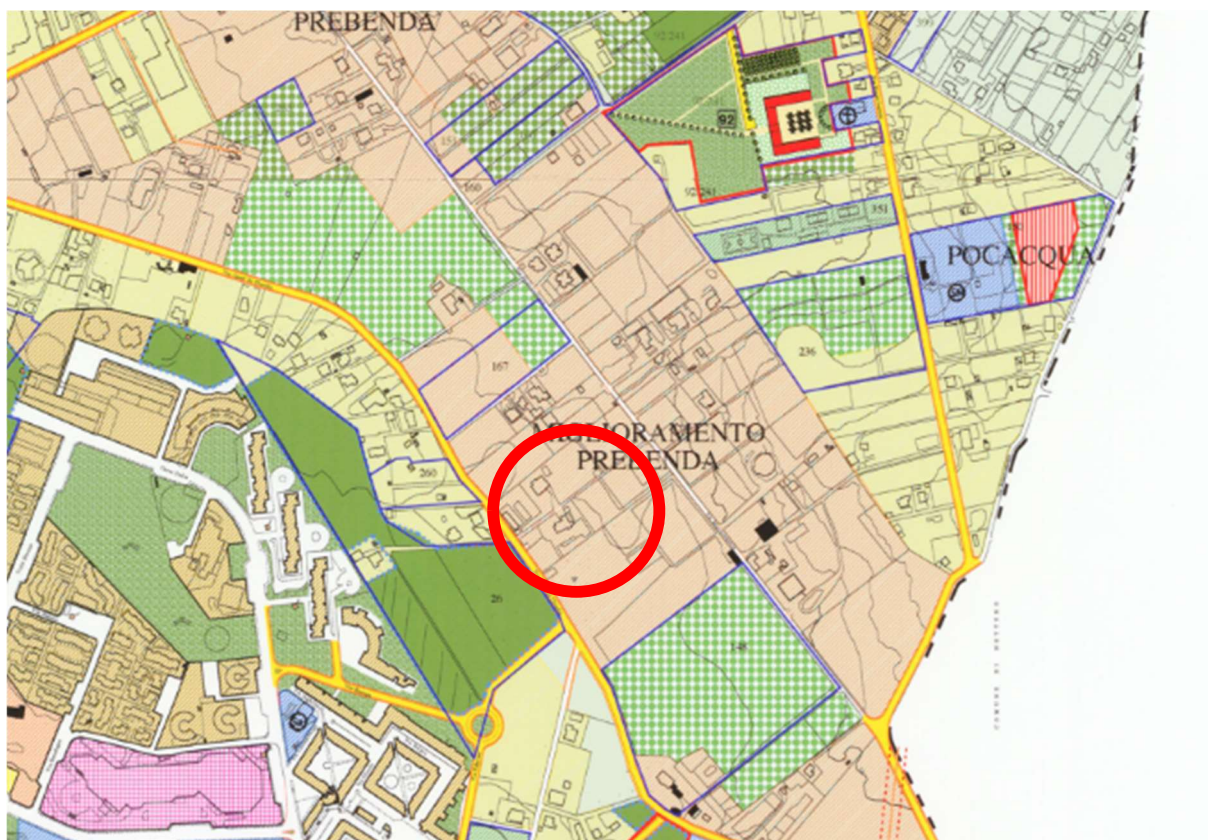


3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

3.1 Strumento Urbanistico Comunale (P.R.G. di Anzio)

Il Comune di Anzio è dotato di Variante Generale al Piano Regolatore Generale (P.R.G.), adottata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 23 dell'11 marzo 2002. La Variante è stata successivamente approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 1259 del 17 dicembre 2004, con modifiche, integrazioni e prescrizioni, ed è divenuta efficace a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (B.U.R.L.) n. 5 del 19 febbraio 2005.

Il complesso immobiliare, secondo gli elaborati di piano, ricade nell'ambito della zona territoriale omogena B - AREE EDIFICATE E/O DI COMPLETAMENTO, definite dall'articolo 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.



3.2 Pianificazione Paesaggistica Regionale (P.T.P.R. Lazio)

In conformità con il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n°5 del 21.04.2021 e Pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98, l'area è stata analizzata attraverso le tre tavole fondamentali per la determinazione dei vincoli.

Il P.T.P.R. è lo strumento di pianificazione attraverso cui, nel Lazio, la Pubblica Amministrazione disciplina le modalità di governo del paesaggio, indicando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi.

1. **Tavola A - Sistemi e Ambiti del Paesaggio:** L'area riguardante il complesso immobiliare in esame è inserita nel "Paesaggio dell'Insediamento Urbano".

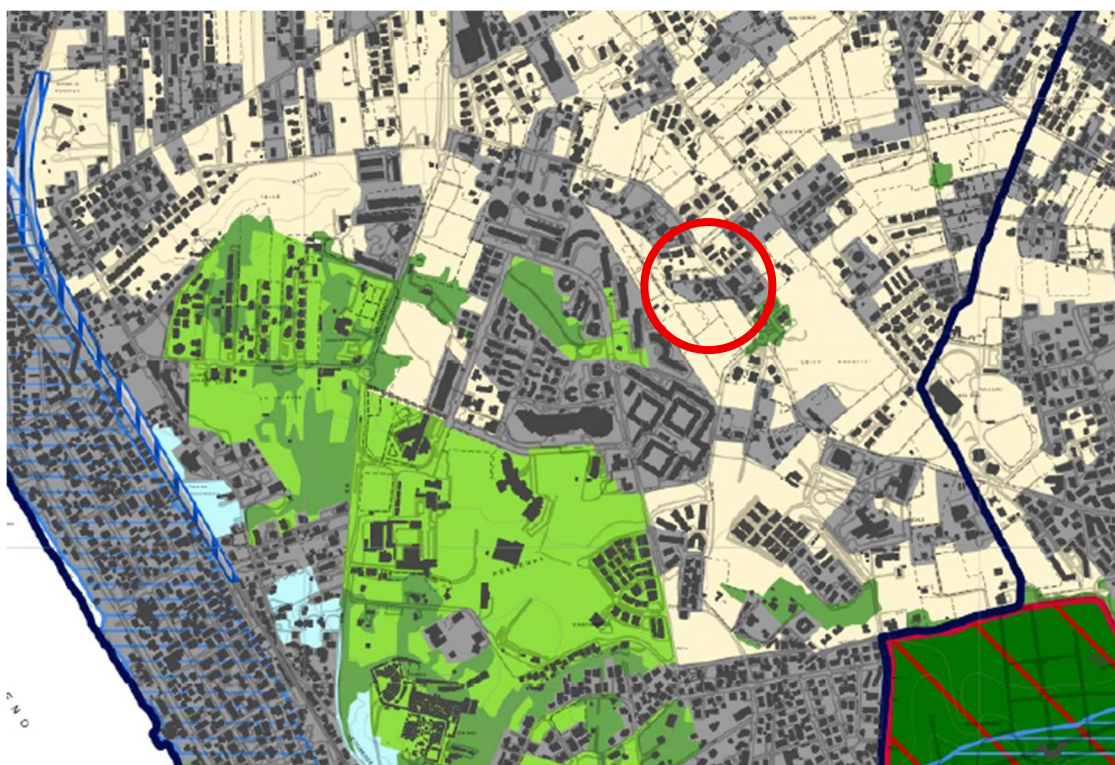
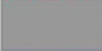


Figura 1 - Stralcio Tavola A - Tav. 34 Fog. 399



Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi, Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti, Infrastrutture e Servizi

2. **Tavola B - Beni Paesaggistici:** L'area riguardante il complesso immobiliare in esame è inserita all'interno della categoria "Aree urbanizzate del PTPR".

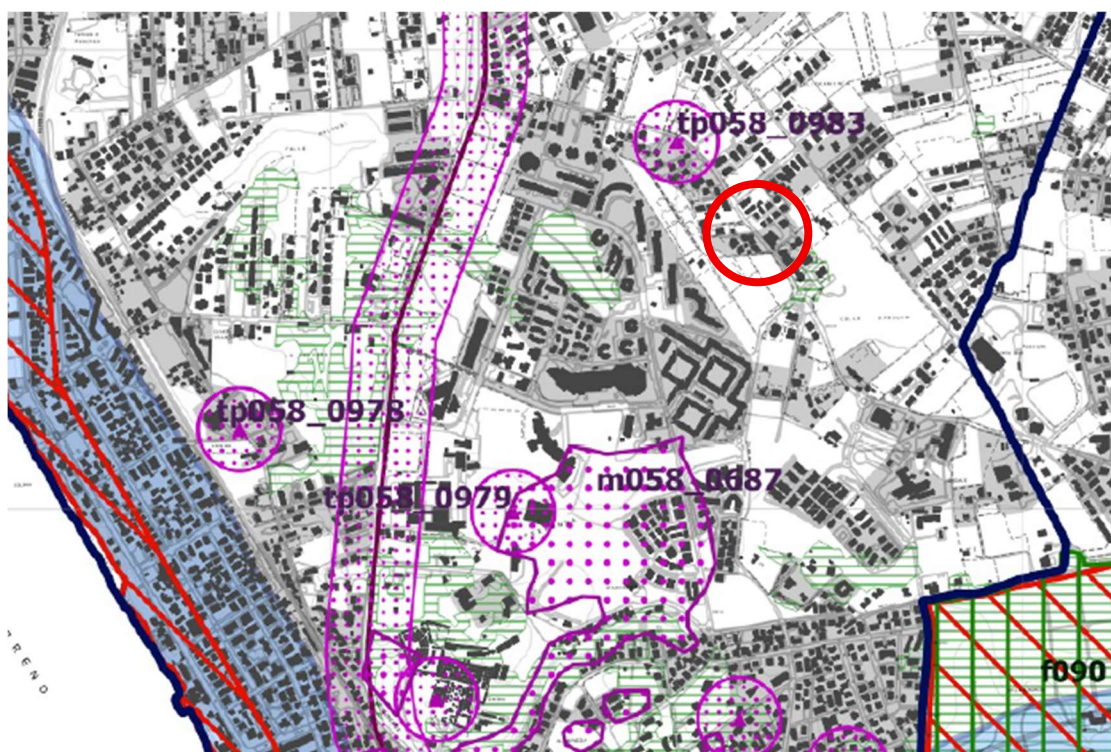


Figura 2 - Stralcio Tavola B - Tav. 34 Fog. 399

	aree urbanizzate del PTPR
	limiti comunali



3. **Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale:** L'area riguardante il complesso immobiliare in esame ricade all'interno del "Tessuto Urbano".

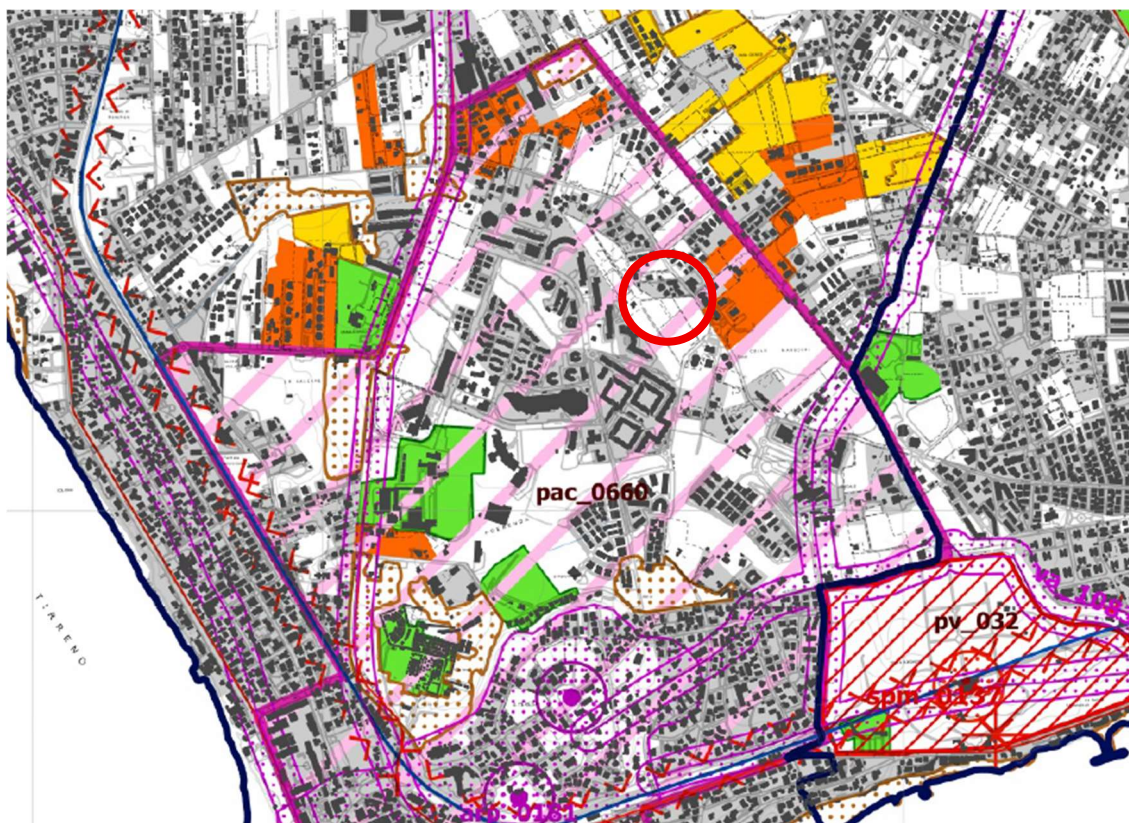


Figura 3 - Stralcio Tavola C - Tav. 34 Fog. 399



Beni del Patrimonio Culturale				
	bpu_001		Beni della Lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (siti culturali)	Convenzione di Parigi 1972 Legge di ratifica 184 del 06/04/1977
	ara_001	SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO ARCHEOLOGICO	Beni del patrimonio archeologico Areali	Art. 10 D.Lgs. 42/2004
	arp_001		Beni del patrimonio archeologico Puntuali - fascia di rispetto 100 mt.	
	ca_001		Centri antichi, necropoli, abitati	"Forma Italiae" Unione Accademica Nazionale Istituto di Topografia Antica dell'Università di Roma "Carta Archeologica" - Prof. Giuseppe Lugli
	va_001		Viabilità antica Fascia di rispetto 50 mt.	
	sam_001	SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO STORICO	Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico Areali	Art. 10 D.Lgs. 42/2004
	spm_001		Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico Puntuali - fascia di rispetto 100 mt.	
	pv_001		Parchi, giardini e ville storiche	Art. 15 L.R. 24/1998 Art. 60 co. 2 L.R. 38/1999
	vs_001		Viabilità e infrastrutture storiche	Art. 60 co. 2 L.R. 38/1999
	sac_001	SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO CONTEMPORANEO	Beni areali	Art. 60 co. 2 L.R. 38/1999 L.R. 68/1963
	spc_001		Beni puntuali Fascia di rispetto 100 mt.	
	cc_001		Beni areali	
	cc_001		Beni puntuali Fascia di rispetto 100 mt.	
	ic_001	SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO CONTEMPORANEO	Beni lineari Fascia di rispetto 100 mt.	Carta dell'Uso del Suolo (1999)
	cp_001		Viabilità di grande comunicazione	
	ca_001		Ferrovia	L.R. 27 del 20/11/2001
	ca_001		Grandi infrastrutture (aeroporzi, porti e canali intermodali)	
	ca_001		Tessuto urbano	Carta dell'Uso del Suolo (1999)
	ca_001		Parco recintato - Intervento di recupero urbano (parchi urbani, aree sportive, campeggi, etc.)	

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è costituito da un villino unifamiliare disposto su tre livelli fuori terra, con annesso box auto e area esterna di pertinenza esclusiva, quest'ultima parzialmente recintata.

L'accesso alla proprietà avviene da Via Casal di Claudia. Il fronte dell'area di proprietà non risulta delimitato da recinzione o da altri elementi di separazione rispetto alla viabilità di accesso, che di fatto è una strada privata utilizzata anche dai proprietari delle altre unità immobiliari presenti nel comparto.

L'edificio si sviluppa su tre livelli, collegati tra loro mediante scale interne, ed è così distribuito:

Piano rialzato: cucina con tinello, soggiorno, due camere da letto, bagno, ripostiglio, locale cantina, locale tecnico e portico;

Piano primo: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, tre camere da letto, due bagni, due ripostigli e balconi;



Piano sottotetto: ambiente adibito a ingresso/cucina, soggiorno, una camera da letto, bagno, balcone e locale sottotetto utilizzato come ripostiglio.

Al piano terra è ubicato il box auto, direttamente comunicante con l'unità immobiliare al piano rialzato mediante una scala interna in struttura metallica e con accesso anche al locale cantina. Completa la proprietà un'ampia area scoperta di pertinenza esclusiva, sistemata in parte a giardino (verde e pavimentato) e in parte a superficie destinata alla sosta e al parcheggio degli autoveicoli.

5. PROGETTI AUTORIZZATI E CONFORMITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in esame, risulta essere stato edificato senza titolo sul lotto di proprietà e successivamente sono state presentate le seguenti domande di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85:

- Domanda di Condono prot. 23978 del 30.09.1986:
Tipologia abuso 3 - Opere realizzate senza licenza o concessione edilizia: mq 262,80 mq di superficie abitabile e mq 120,17 servizi e accessori;
- Domanda di Condono prot. 23977 del 30.09.1986:
Tipologia abuso 3 - Opere realizzate senza licenza o concessione edilizia: mq 103,25 mq di superficie abitabile e mq 172,20 servizi e accessori.

Alla data attuale non risultano essere state rilasciate le Concessioni in Sanatoria.

6. ANALISI TECNICHE ED AMMINISTRATIVE

Titoli di proprietà

I beni immobili in perizia risultano essere rientrati nella proprietà della [REDACTED] in forza della domanda giudiziale del Tribunale di Velletri del 25.02.2025 rep. 178, trascritta in data 07.03.2025 R.G. 12657, R.P. 9007 a favore del FALLIMENTO BIESSE DI BRUSCHINI AUGUSTO [REDACTED] S.N.C., con il quale è stato chiesto di dichiarare l'inefficacia dell'atto di donazione e relativa trascrizione per rogito notaio dott.ssa Manuela Silvestri di Roma rep. n. 15806 racc. 8821 registrato in data 24.06.2024 al n. 4977 serie 1t e trascritto presso



l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma 2 in data 25.06.2024 al n. reg. gen. 34793 e reg. part. 25658, con il quale [REDACTED] ha ceduto a titolo gratuito al figlio [REDACTED] il diritto di proprietà sugli immobili distinti al catasto al Foglio 17, particella 931 (ente urbano), e Foglio 17, particella 931, sub 1-2.

In precedenza la piena proprietà risultava intestata alla [REDACTED], che l'aveva acquisita in forza di atto di mediazione del 26 febbraio 2024, Notaio Sammartano Stefano, Rep. 47618.

Analisi delle formalità

Dall'analisi delle visure ipotecarie effettuate risulta la seguente formalità:

- Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione del 25.02.2025 rep. 178 trascritta in data 07.03.2025 R.G. 12657, R.P. 9007, presentazione n. 14, a favore del FALLIMENTO BIESSE DI BRUSCHINI AUGUSTO [REDACTED] S.N.C., contro [REDACTED]

Situazione locativa

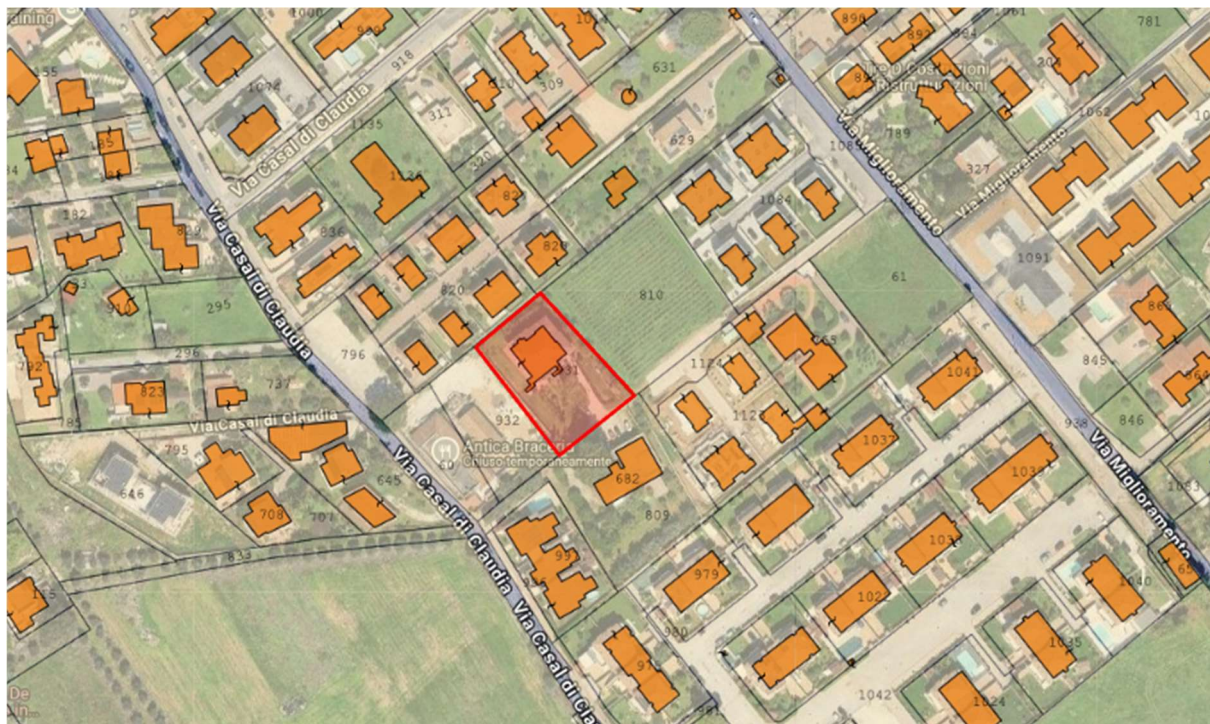
L'immobile allo stato attuale risulta in uso della [REDACTED]

7. ANALISI CATASTALE

Il compendio immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Anzio, come segue:

FOGLIO	P.LLA	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP.	RENDITA
17	931	1		A/7	6	22,5 vani	435 mq (escluse aree scoperte: 421 mq)	€ 4.241,40
17	931	2		C/6	3	40 mq	40 mq	€ 303,68
17	931			ENTE URBANO				





Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto sono state riscontrate alcune difformità che di seguito si riportano.

Piano rialzato: è stata riscontrata una differente disposizione degli spazi interni, consistente nella realizzazione di una parete divisoria in pannelli di legno per la creazione di una camera da letto e l'esecuzione di ulteriori tramezzature interne. È stata rilevata un'altezza netta di interpiano pari a 2,52 m, difforme rispetto a quella risultante dagli elaborati catastali e inferiore all'altezza minima prevista dalla normativa vigente per i locali ad uso abitativo, pari a 2,70 m.

Piano primo: è stata riscontrata una sostanziale conformità a meno della realizzazione di pareti di divisione degli ambienti.

Piano sottotetto: è stata rilevata una differente disposizione degli spazi, consistente nella demolizione di alcuni tramezzi e la realizzazione di pareti divisorie a chiusura del ballatoio originario interno con affaccio nella zona soggiorno del piano primo.



8. ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE – STATO MANUTENTIVO

Tale analisi si prefigge lo scopo di verificare i materiali e gli elementi costruttivi in relazione alle loro caratteristiche ed alle loro tecniche di messa in opera, con l'obiettivo di analizzare le relazioni intercorrenti tra l'organismo architettonico nel suo complesso (qualità dei materiali e delle tecniche costruttive) e l'aspetto economico del bene realizzato.

L'edificio presenta una struttura in cemento armato con tamponatura esterna intonacata e tinteggiata. Il tetto è a falde inclinate con manto di copertura in tegole.

Internamente si riscontrano le seguenti finiture.

Piano sottotetto

I pavimenti sono in parte in gres ed in parte in laminato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il servizio igienico è interamente rivestito con piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno

Piano primo:

I pavimenti sono in parte in gres ed in parte in parquet. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, alcune stanze presentano rivestimento con carta da parati. I servizi igienici sono rivestiti con piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno.

Piano rialzato:

I pavimenti sono in cotto, le pareti intonacate e tinteggiate. I servizi igienici sono rivestiti con piastrelle ceramiche. Le porte interne sono in legno.

I piani sono collegati da scale interne rivestite in legno. Le finestre e le porte-finestre sono in legno con vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è dotato di radiatori lamellari in alluminio, alimentati da un serbatoio esterno di gas a servizio dell'intera abitazione. È inoltre presente un impianto di climatizzazione costituito da uno split, installato esclusivamente in una camera da letto del piano primo, con relativa unità esterna.

Il garage presenta pareti in blocchi di cemento, in parte intonacati ed in parte a vista e pavimento in marmette.

Lo stato manutentivo generale dell'immobile è da ritenersi discreto, sebbene si è riscontrata la presenza di opere di suddivisione interna tra i vari piani realizzate mediante pannelli in



cartongesso, rimaste incomplete, nonché il fatto che l'immobile risulta attualmente utilizzato solo in parte.

9. SINTESI DEL METODO DI STIMA

Sono state condotte indagini a livello di Agenzie Immobiliari qualificate operanti nella zona, con l'intenzione di conoscere la localizzazione urbanistica, la topografia, l'andamento economico del territorio ed infine il prezzo di mercato. La valutazione ha teso alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Il termine "più probabile valore di mercato" sta ad indicare, sulla base della teoria della "ordinarietà", il giudizio di stima generalmente valido in riferimento a quelle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano nel particolare mercato e settore.

Si è proceduto pertanto alla stima dell'immobile in oggetto, col metodo del "confronto" a corpo, in quanto il metodo analitico per la stima del valore di mercato non trova per il bene in questione una corretta possibilità di applicazione.

La validità del metodo sintetico o di confronto, nel caso specifico, trae origine dal principio che i prezzi dei beni essendo questi dati concreti relativi ad avvenute contrattazioni in una determinata area di mercato, restano costanti se non intervengono variazioni nei fattori locali o generali che li condizionano.

Sapendo che il valore di mercato è una previsione, ovvero la stima del prezzo che quel bene renderebbe qualora fosse messo in vendita in condizioni ordinarie di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza, per il confronto estimativo si sono osservate le seguenti condizioni:

- eguale destinazione d'uso;
- eguale area di mercato;
- eguale periodo economico;
- eguale classe economica e tipologia strutturale

Il bene stimato e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno le stesse caratteristiche intrinseche sia interne che esterne ed estrinseche derivanti dall'ubicazione degli immobili nell'area di interesse.



Dall'indagine sono scaturiti i valori esposti nei paragrafi seguenti, valori che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.

10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Calcolo della superficie

Il calcolo è stato effettuato sulla base della planimetria catastale e di misurazioni rilevate nel corso del sopralluogo eseguito.

La superficie commerciale viene determinata applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso e stato di manutenzione.

Coefficiente di destinazione:

Villino destinazione d'uso abitativo:	1,00
Villino destinazione d'uso abitativo (h<2,70 m):	0,85
Villino destinazione d'uso abitativo (soffitta):	0,50
Box auto:	0,50
Balconi/portici:	0,30
Locali deposito/cantina:	0,25
Area esterna:	0,05

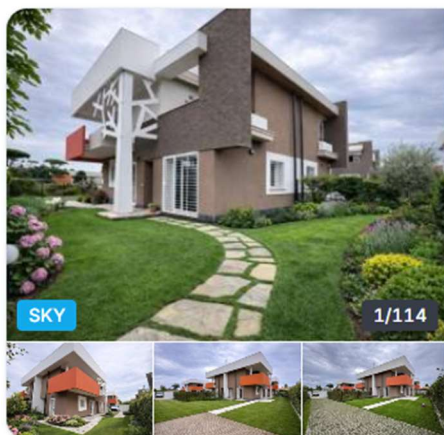
Coefficiente di manutenzione:

Condizioni discrete:	0,85
-----------------------------	-------------

CATEGORIA	PIANO	FOGLIO	P.LLA	SUB	SUPERFICIE UTILE LORDA (mq)	COEFFICIENTE DESTINAZIONE D'USO	COEFFICIENTE STATO MANUTENZIONE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)
Villino	R	17	931	1	130,7	0,85	0,85	94,43
Portico	R	17	931	1	27,8	0,3	0,85	7,09
Cantina	R	17	931	1	15,9	0,25	0,85	3,38
Locale Tecnico	R	17	931	1	11	0,1	0,85	0,94
Villino	1	17	931	1	225,45	1	0,85	191,63
Balconi	1	17	931	1	92,5	0,3	0,85	23,59
Villino	Sottotetto	17	931	1	80,9	0,5	0,85	34,38
locale sottotetto	Sottotetto	17	931	1	16,7	0,25	0,85	3,55
Balconi	Sottotetto	17	931	1	24,1	0,3	0,85	6,15
Corte Esterna	T	17	931		1583,2	0,05	0,85	67,29
Box auto	S1	17	931	2	47,4	0,5	0,85	20,15
TOTALE								452,56



Indagini di mercato



€ 370.000



Villa bifamiliare via Miglioramento 133, Rinascimento, Anzio

4 locali

160 m²

2 bagni

No Ascensore

Balcone

Terrazzo

New Living propone in vendita, favolose ville di nuova generazione situate in una posizione strategica tra Anzio e Nettuno, a c.ca 1,5 dalla stazione ferroviaria e a c.ca 2 km dal mare. Le ville sono caratterizzate da spazi moderni e funzionali,...

MESSAGGIO

VISITA



2.312,00 €/mq



€ 389.000



Villa unifamiliare via Aurora San c., Rinascimento, Anzio

5+ locali

230 m²

3 bagni

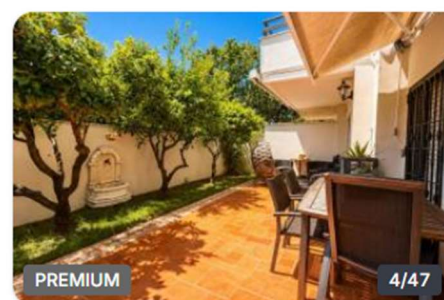
No Ascensore

MESSAGGIO

VISITA



1.691,00 €/mq



€ 459.000



Villa unifamiliare viale Nerone 39, Anzio Due, Anzio

5+ locali

195 m²

3 bagni

No Ascensore

Balcone

Terrazzo

Arredato

Cantina

MESSAGGIO

VISITA



2.353,00 €/mq





€ 320.000

Villa unifamiliare quartiere Miglioramento, Rinascimento, Anzio

5+ locali 160 m² 2 bagni

MESSAGGIO VISITA

2.000,00 €/mq



€ 780.000

Villa unifamiliare, ottimo stato, 205 m², Rinascimento, Anzio

5+ locali 205 m² 3+ bagni No Ascensore

Balcone Terrazzo Cantina Lusso

MESSAGGIO VISITA

3.805,00 €/mq

I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per immobili di caratteristiche standard pari a circa **2.450,00 €/mq**. In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 15%, i prezzi a mq stimato risultano pari a circa **2.100,00 €/mq**.

Consultazione valori OMI

Per quanto riguarda le ville i villini di stato conservativo normale i valori di mercato oscillano da un minimo di 1.300,00 €/mq ad un massimo di 1.900,00 €/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ANZIO (A323)

Fascia: Periferica

Zona: ANZIO COLONIA- VIA DI VILLA CLAUDIA-LAVINIO

Codice zona: D2

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1650	L	5,5	8	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1900	L	5,5	8	L

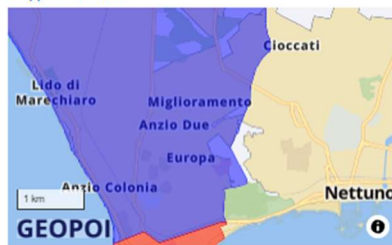
[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



Il valore massimo scelto di **1.900,00 €/mq**, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà, in considerazione della tipologia e dimensione del villino nonché della sua specifica ubicazione ed esposizione.

La stima del bene verrà determinata applicando alla superficie ragguagliata per destinazione d'uso, caratteristiche costruttive e stato di manutenzione il valore unitario di **2.000,00 €/mq**, che scaturisce dalla media dei risultati ottenuti attraverso l'indagine di mercato e dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Alla luce di quanto riscontrato, il più probabile valore di mercato sarà determinato applicando il valore unitario sopra indicato alle superfici lorde ragguagliate.



CATEGORIA	PIANO	FOGLIO	P.LLA	SUB	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE DI MERCATO
Villino	R	17	931	1	94,43	2.000,00 €	188.861,50 €
Portico	R	17	931	1	7,09	2.000,00 €	14.178,00 €
Cantina	R	17	931	1	3,38	2.000,00 €	6.757,50 €
Locale Tecnico	R	17	931	1	0,94	2.000,00 €	1.870,00 €
Villino	1	17	931	1	191,63	2.000,00 €	383.265,00 €
Balconi	1	17	931	1	23,59	2.000,00 €	47.175,00 €
Villino	Sottotetto	17	931	1	34,38	2.000,00 €	68.765,00 €
locale sottotetto	Sottotetto	17	931	1	3,55	2.000,00 €	7.097,50 €
Balconi	Sottotetto	17	931	1	6,15	2.000,00 €	12.291,00 €
Corte Esterna	T	17	931		67,29	2.000,00 €	134.572,00 €
Box auto	S1	17	931	2	20,15	2.000,00 €	40.290,00 €
TOTALE					452,56		905.122,50 €

A detto importo devono essere portati in detrazione gli oneri eventualmente dovuti per il rilascio delle Concessioni in sanatoria, alla data attuale ancora in lavorazione, oltre i costi necessari per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

In considerazione quindi della situazione ancora pendente per il rilascio della Concessione sulla base della domanda presentata ai sensi della Legge n. 47/1985 e pertanto dell'incertezza sulle modalità ed i tempi per il rilascio del titolo edilizio (quantificazione degli oneri concessori eventualmente dovuti per la conclusione del procedimento amministrativo) il sottoscritto ritiene che il valore stimato debba subire un congruo abbattimento che ragionevolmente può essere quantificato nella misura del 20%.

Con detto abbattimento possono essere ricompresi tutti i costi necessari per ripristinare lo stato di legittimità edilizia e rendere l'immobile perfettamente conforme anche sotto l'aspetto catastale.

Quindi il valore finale del compendio risulta:

€ 905.122,50 – 20% = € 724.098,00

In c.t. € 724.000,00 (euro settecentoventiquattromila/00)



11. CONCLUSIONI

Sulla base delle metodologie utilizzate e sopradescritte nonché dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di mercato attribuibile all'attualità ai beni di proprietà del Fallimento n. 79/2006 della Società Biesse snc, risulta di € **724.000,00 (euro settecentoventiquattromila/00)**

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%.

Non si ravvisa la possibilità di una vendita frazionata dei beni.

A conclusione dell'opera svolta il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, ritiene di aver eseguito l'incarico secondo i principi di etica professionale improntando la stima a criteri di obiettività.

Roma, 05.08.2026

Ing. Marcello Scifoni

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Visure e planimetrie catastali
- Visure ipotecarie

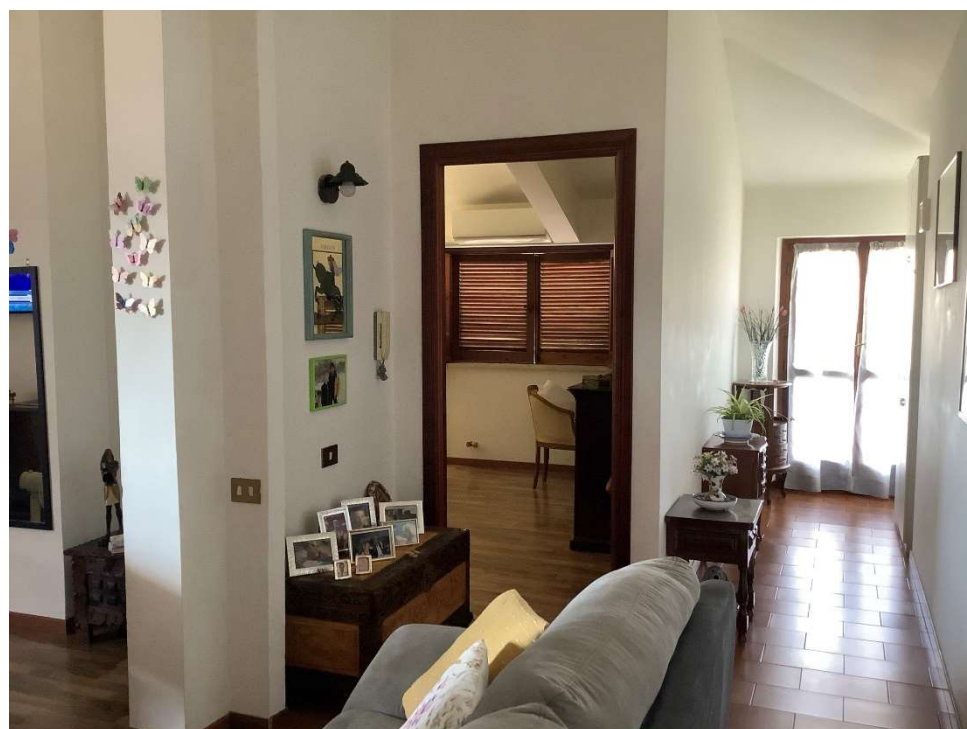


Allegato 1 –

Fotografie scattate nel corso del sopralluogo

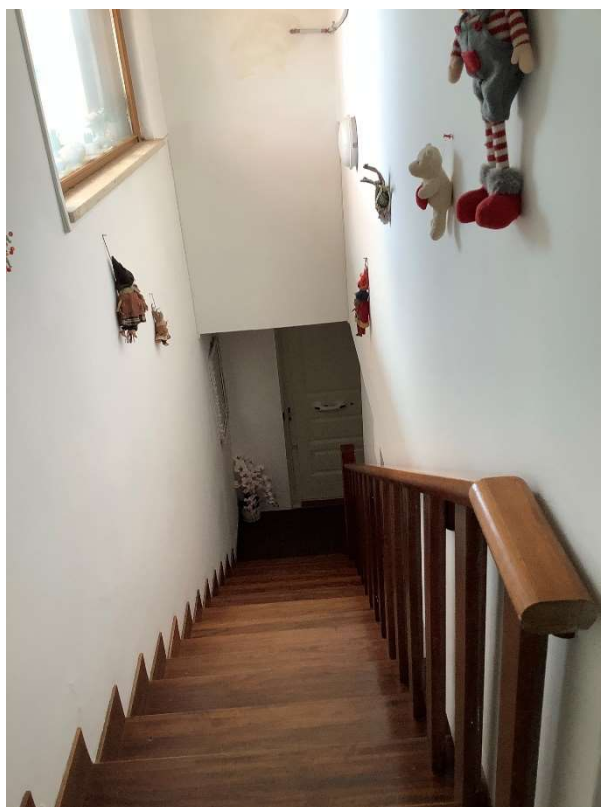














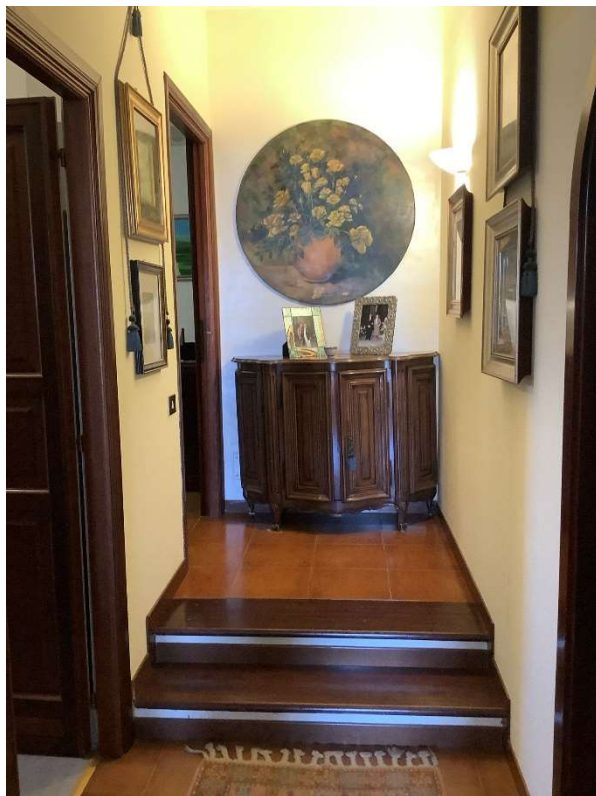
















**Allegato 2 –
Visure e planimetrie Catastali**



Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/08/2026



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/08/2026

Dati identificativi: Comune di **ANZIO (A323) (RM)**

Foglio 17 Particella 931

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di **ANZIO (A323) (RM)**

Foglio 17 Particella 931

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **1.816 m²**

> Dati identificativi

 **dall'impianto al 28/11/2007**

Immobile predecessore

Comune di **ANZIO (A323) (RM)**

Foglio 17 Particella 59

Impianto meccanografico del 02/03/1985

 **dal 28/11/2007 al 18/04/2012**

Immobile predecessore

Comune di **ANZIO (A323) (RM)**

Foglio 17 Particella 811

FRAZIONAMENTO del 28/11/2007 Pratica n. RM1389126 in atti dal 28/11/2007 (n. 3711.1/2007)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **ANZIO (A323) (RM)**

Foglio 17 Particella 808

Foglio 17 Particella 809

Foglio 17 Particella 680

Foglio 17 Particella 59

Foglio 17 Particella 810

 **dal 18/04/2012**

Immobile attuale

Comune di **ANZIO (A323) (RM)**

Foglio 17 Particella 931

FRAZIONAMENTO del 18/04/2012 Pratica n. RM0428259 in atti dal 18/04/2012 presentato il 18/04/2012 (n. 428259.1/2012)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **ANZIO (A323) (RM)**

Foglio 17 Particella 932

Foglio 17 Particella 811

> **Dati di classamento** **dall'impianto al 28/11/2007****Immobile predecessore**Comune di **ANZIO (A323) (RM)**Foglio **17** Particella **59**Redditi: dominicale **Euro 108,17 Lire 209.440**agrario **Euro 77,94 Lire 150.920**Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **01**
Superficie: **6.160 m²**Partita: **89**

Impianto meccanografico del 02/03/1985

 dal 28/11/2007 al 18/04/2012**Immobile predecessore**Comune di **ANZIO (A323) (RM)**Foglio **17** Particella **811**Redditi: dominicale **Euro 56,82**agrario **Euro 40,95**Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **01**
Superficie: **3.236 m²**FRAZIONAMENTO del 28/11/2007 Pratica n.
RM1389126 in atti dal 28/11/2007 (n. 3711.1/2007) **dal 18/04/2012 al 18/04/2012****Immobile attuale**Comune di **ANZIO (A323) (RM)**Foglio **17** Particella **931**Redditi: dominicale **Euro 31,89**agrario **Euro 22,98**Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **01**
Superficie: **1.816 m²****Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**Comune: **ANZIO (A323) (RM)***Foglio 17 Particella 808**Foglio 17 Particella 809**Foglio 17 Particella 680**Foglio 17 Particella 59**Foglio 17 Particella 810*FRAZIONAMENTO del 18/04/2012 Pratica n.
RM0428259 in atti dal 18/04/2012 presentato il
18/04/2012 (n. 428259.1/2012)**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**Comune: **ANZIO (A323) (RM)***Foglio 17 Particella 932**Foglio 17 Particella 811* **dal 18/04/2012****Immobile attuale**Comune di **ANZIO (A323) (RM)**Foglio **17** Particella **931**Redditi: dominicale **Euro 0,00**agrario **Euro 0,00**Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
1.816 m²Tipo Mappale del 18/04/2012 Pratica n. RM0428259
in atti dal 18/04/2012 presentato il 18/04/2012 (n.
428259.1/2012)

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

> Storia degli intestati dell'immobile**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di ANZIO (A323) (RM) Foglio 17 Particella 59**

- [REDACTED] nato a ANZIO (RM) il 22/07/1922 1. Impianto meccanografico del 02/03/1985
- 📅 dall'impianto al 28/11/2007
- 📅 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di ANZIO (A323) (RM) Foglio 17 Particella 811

- [REDACTED] nato a ANZIO (RM) il 22/07/1922 2. FRAZIONAMENTO del 28/11/2007 Pratica n. RM1389126 in atti dal 28/11/2007 (n. 3711.1/2007)
- 📅 dal 28/11/2007 al 16/08/2010
- 📅 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)
- [REDACTED]^{a)} nata a ANZIO (RM) il 22/07/1929 3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/08/2010 - UR Sede POMEZIA (RM) Registrazione Volume 9990 n. 727 registrato in data 09/08/2011 - Voltura n. 80129.1/2011 - Pratica n. RM1336441 in atti dal 24/11/2011
- 📅 dal 16/08/2010 al 02/09/2011
- 📅 Diritto di: Proprieta' per 3/9 (deriva dall'atto 3)
- [REDACTED] nato a ANZIO (RM) il 15/01/1947
- 📅 dal 16/08/2010 al 02/09/2011
- 📅 Diritto di: Proprieta' per 2/9 (deriva dall'atto 3)
- 3. [REDACTED] nata a ANZIO (RM) il 04/07/1957
- 📅 dal 16/08/2010 al 02/09/2011
- 📅 Diritto di: Proprieta' per 2/9 (deriva dall'atto 3)
- 4. [REDACTED] nato a ANZIO (RM) il 16/11/1949
- 📅 dal 16/08/2010 al 02/09/2011
- 📅 Diritto di: Proprieta' per 2/9 (deriva dall'atto 3)
- 1. [REDACTED] nato a ANZIO (RM) il 15/01/1947
- 📅 dal 02/09/2011 al 18/04/2012
- 📅 Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 4)
- [REDACTED] nata a ANZIO (RM) il 04/07/1957
- 📅 dal 02/09/2011 al 18/04/2012
- 📅 Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 4)
- [REDACTED] nato a ANZIO (RM) il 16/11/1949
4. VERBALE del 02/09/2011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE VELLETRI Sede ANZIO (RM) Repertorio n. 860 - AG Sede ANZIO (RM) Registrazione Volume 860 n. 30307 registrato in data 09/09/2011 - VERBALE DI RINUNZIA ALL'EREDITA' Voltura n. 9974.1/2012 - Pratica n. RM0146362 in atti dal 09/02/2012

📅 dal 02/09/2011 al 18/04/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 4)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ANZIO (A323) (RM) Foglio 17 Particella 931

➤ 
nato a ANZIO (RM) il 15/01/1947
5. FRAZIONAMENTO del 18/04/2012 Pratica n. RM0428259 in atti dal 18/04/2012 presentato il 18/04/2012 (n. 428259.1/2012)

📅 dal 18/04/2012 al 18/04/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 5)

➤ 
nata a ANZIO (RM) il 04/07/1957

📅 dal 18/04/2012 al 18/04/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 5)

➤ 
nato a ANZIO (RM) il 16/11/1949

📅 dal 18/04/2012 al 18/04/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 5)

Visura telematica

Legenda

a) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/05/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/05/2026

Dati identificativi: Comune di **ANZIO (A323) (RM)**

Foglio **17** Particella **931** Subalterno **1**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ANZIO (A323) (RM)**

Foglio **17** Particella **931**

Classamento:

Rendita: **Euro 4.241,40**

Categoria **A/7^a**, Classe **6**, Consistenza **22,5 vani**

Foglio **17** Particella **931** Subalterno **1**

Indirizzo: VIA CASAL DI CLAUDIA n. 21 Piano T-1 - 2

Dati di superficie: Totale: **435 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **421 m²**

> Intestati catastali



nato a ROMA (RM) il 28/06/1986

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

 dal 18/05/2012

Immobile attuale

Comune di **ANZIO (A323) (RM)**

Foglio **17** Particella **931** Subalterno **1**

COSTITUZIONE del 18/05/2012 Pratica n. RM0555013
in atti dal 18/05/2012 COSTITUZIONE (n. 8662.1/2012)

> Indirizzo

 dal 18/05/2012

Immobile attuale

Comune di **ANZIO (A323) (RM)**

Foglio **17** Particella **931** Subalterno **1**

VIA CASAL DI CLAUDIA n. 21 Piano T-1 - 2

COSTITUZIONE del 18/05/2012 Pratica n. RM0555013
in atti dal 18/05/2012 COSTITUZIONE (n. 8662.1/2012)

> Dati di classamento**📅 dal 18/05/2012 al 10/12/2012****Immobile attuale**Comune di **ANZIO (A323) (RM)**Foglio **17** Particella **931** Subalterno **1**Rendita: **Euro 3.021,27**Categoria **A/7^a**, Classe **3**, Consistenza **26,0 vani**COSTITUZIONE del 18/05/2012 Pratica n. RM0555013
in atti dal 18/05/2012 COSTITUZIONE (n. 8662.1/2012)Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)**📅 dal 10/12/2012****Immobile attuale**Comune di **ANZIO (A323) (RM)**Foglio **17** Particella **931** Subalterno **1**Rendita: **Euro 4.241,40**Categoria **A/7^a**, Classe **6**, Consistenza **22,5 vani**VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/12/2012
Pratica n. RM1175511 in atti dal 10/12/2012
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 143932.1/2012)
Notifica effettuata con protocollo n. RM0067229 del
25/01/2013Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m.
701/94)

> Dati di superficie**📅 dal 09/11/2015****Immobile attuale**Comune di **ANZIO (A323) (RM)**Foglio **17** Particella **931** Subalterno **1**Totale: **435 m²**Totale escluse aree scoperte : **421 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
18/05/2012, prot. n. RM0555013

> Storia degli intestati dell'immobile**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di ANZIO (A323)(RM) Foglio 17 Particella 931 Sub. 1**➤** 

nato a ANZIO (RM) il 15/01/19471. COSTITUZIONE del 18/05/2012 Pratica n.
RM0555013 in atti dal 18/05/2012 COSTITUZIONE (n.
8662.1/2012)**📅 dal 18/05/2012 al 16/10/2022**
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)**➤** 

nata a ANZIO (RM) il 04/07/1957**📅 dal 18/05/2012 al 26/02/2024**
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)**➤** 

nato a ANZIO (RM) il 16/11/1949**📅 dal 18/05/2012 al 26/02/2024**
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

➤ [REDACTED]
[REDACTED]
nato a ANZIO (RM) il 14/12/1974
📅 dal 16/10/2022 al 26/02/2024
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 2)

➤ [REDACTED]
[REDACTED]
nato a ANZIO (RM) il 20/10/1972
📅 dal 16/10/2022 al 26/02/2024
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 2)

➤ [REDACTED]
[REDACTED]
nata a ANZIO (RM) il 04/07/1957
📅 dal 26/02/2024 al 20/06/2024
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

➤ [REDACTED]
[REDACTED]
nato a ROMA (RM) il 28/06/1986
📅 dal 20/06/2024
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

2. SUCCESSIONE EX LEGE di [REDACTED]
[REDACTED] del 16/10/2022 Sede POMEZIA (RM)
Registrazione Volume 88888 n. 155348 registrato in
data 31/03/2023 - Trascrizione n. 15038.1/2023
Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 19/04/2023

3. ALTRI ATTI del 26/02/2024 Pubblico ufficiale
SAMMARTANO STEFANO Sede ROMA (RM)
Repertorio n. 47618 Sede TJP Registrazione Volume
1 n. 12776 registrato in data 08/03/2024 - ATTO DI
MEDIAZIONE Voltura n. 47484.3/2024 - Pratica n.
RM0232549 in atti dal 17/04/2024

4. Atto del 20/06/2024 Pubblico ufficiale SILVESTRI
MANUELA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 15806 -
DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con
Modello Unico n. 25658.1/2024 Reparto PI di ROMA 2
in atti dal 25/06/2024

Visura telematica

Legenda

a) A/7: Abitazioni in villini

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/05/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/05/2026

Dati identificativi: Comune di **ANZIO (A323) (RM)**

Foglio **17** Particella **931** Subalterno **2**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ANZIO (A323) (RM)**

Foglio **17** Particella **931**

Classamento:

Rendita: **Euro 303,68**

Categoria **C/6^a**, Classe **3**, Consistenza **40 m²**

Foglio **17** Particella **931** Subalterno **2**

Indirizzo: VIA CASAL DI CLAUDIA n. 21 Piano T

Dati di superficie: Totale: **40 m²**

> Intestati catastali



nato a ROMA (RM) il 28/06/1986

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

 dal 18/05/2012

Immobile attuale

Comune di **ANZIO (A323) (RM)**

Foglio **17** Particella **931** Subalterno **2**

COSTITUZIONE del 18/05/2012 Pratica n. RM0555013
in atti dal 18/05/2012 COSTITUZIONE (n. 8662.1/2012)

> Indirizzo

 dal 18/05/2012

Immobile attuale

Comune di **ANZIO (A323) (RM)**

Foglio **17** Particella **931** Subalterno **2**

VIA CASAL DI CLAUDIA n. 21 Piano T

COSTITUZIONE del 18/05/2012 Pratica n. RM0555013
in atti dal 18/05/2012 COSTITUZIONE (n. 8662.1/2012)

> Dati di classamento

 dal 18/05/2012 al 10/12/2012

Immobile attuale

Comune di **ANZIO (A323) (RM)**

Foglio **17** Particella **931** Subalterno **2**

Rendita: **Euro 234,26**

Categoria **C/6^a**, Classe **2**, Consistenza **36 m²**

COSTITUZIONE del 18/05/2012 Pratica n. RM0555013
in atti dal 18/05/2012 COSTITUZIONE (n. 8662.1/2012)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

 dal 10/12/2012

Immobile attuale

Comune di **ANZIO (A323) (RM)**

Foglio **17** Particella **931** Subalterno **2**

Rendita: **Euro 303,68**

Categoria **C/6^a**, Classe **3**, Consistenza **40 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/12/2012
Pratica n. RM1175511 in atti dal 10/12/2012
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 143932.1/2012)
Notifica effettuata con protocollo n. RM0067229 del
25/01/2013

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m.
701/94)

> Dati di superficie

 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **ANZIO (A323) (RM)**

Foglio **17** Particella **931** Subalterno **2**

Totale: **40 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
18/05/2012, prot. n. RM0555013

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ANZIO (A323)(RM) Foglio 17 Particella 931 Sub. 2

➤ 

nato a ANZIO (RM) il 15/01/1947

 dal 18/05/2012 al 16/10/2022
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

➤ 

nata a ANZIO (RM) il 04/07/1957

 dal 18/05/2012 al 26/02/2024
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

➤ 

nato a ANZIO (RM) il 16/11/1949

 dal 18/05/2012 al 26/02/2024
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 18/05/2012 Pratica n.
RM0555013 in atti dal 18/05/2012 COSTITUZIONE (n.
8662.1/2012)


GIACOMO del 16/10/2022 Sede POMEZIA (RM)
Registrazione Volume 88888 n. 155348 registrato in
data 31/03/2023 - Trascrizione n. 15038.1/2023
Reperto PI di ROMA 2 in atti dal 19/04/2023

- 
nato a ANZIO (RM) il 14/12/1974
📅 dal 16/10/2022 al 26/02/2024
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 2)
- 
nato a ANZIO (RM) il 20/10/1972
📅 dal 16/10/2022 al 26/02/2024
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 2)
- 
nata a ANZIO (RM) il 04/07/1957
📅 dal 26/02/2024 al 20/06/2024
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)
- 
nato a ROMA (RM) il 28/06/1986
📅 dal 20/06/2024
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

3. ALTRI ATTI del 26/02/2024 Pubblico ufficiale SAMMARTANO STEFANO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 47618 Sede TJP Registrazione Volume 1 n. 12776 registrato in data 08/03/2024 - ATTO DI MEDIAZIONE Voltura n. 47484.3/2024 - Pratica n. RM0232549 in atti dal 17/04/2024

4. Atto del 20/06/2024 Pubblico ufficiale SILVESTRI MANUELA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 15806 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 25658.1/2024 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 25/06/2024

Visura telematica

Legenda

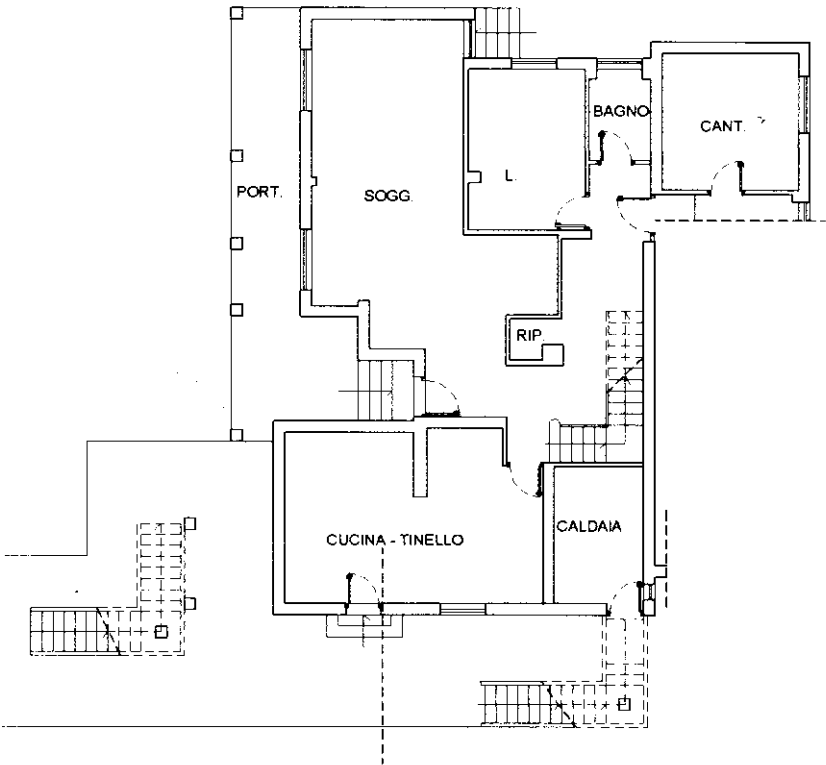
a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0555013del 18/05/2012	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Anzio	
Via Casal Di Claudia	civ. 21
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Garzia Fabrizio
Foglio: 17	Iscritto all'albo:
Particella: 931	Architetti
Subalterno: 1	Prov. Roma
	N. 3602

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO RIALZATO
h= 2.70



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0555013del 18/05/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Anzio

Via Casal Di Claudia

civ. 21

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 931

Subalterno: 1

Compilata da:

Garzia Fabrizio

Iscritto all'albo:
Architetti

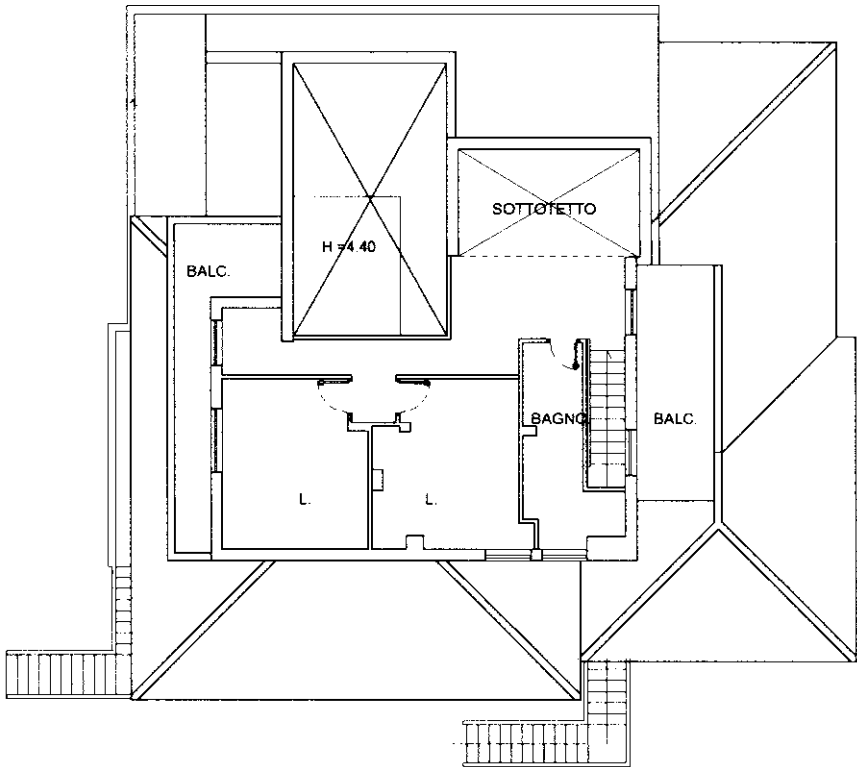
Prov. Roma

N. 3602

Scheda n. 2

Scala 1:200

PIANO SOTTOTETTO
H = 2.70



Ultima planimetria in atti

Data: 20/05/2026 - n. T120874 - Richiedente: BRSLCU85H18A323M

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0555013del 18/05/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Anzio

Via Casal Di Claudia

civ. 21

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 931

Subalterno: 1

Compilata da:

Garzia Fabrizio

Iscritto all'albo:
Architetti

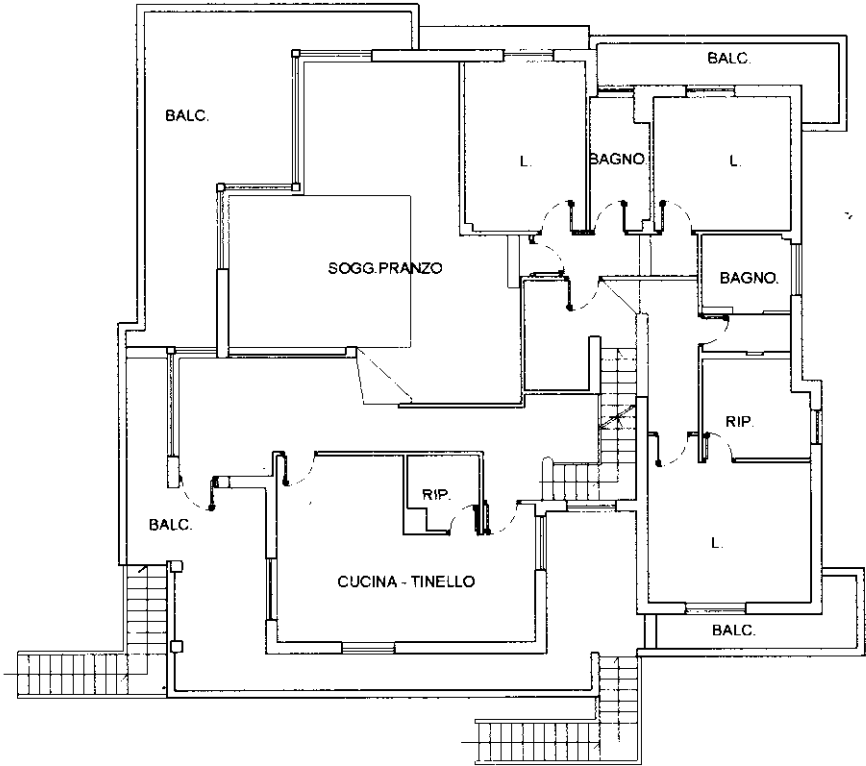
Prov. Roma

N. 3602

Scheda n. 3

Scala 1:200

PIANO PRIMO h= 2.70

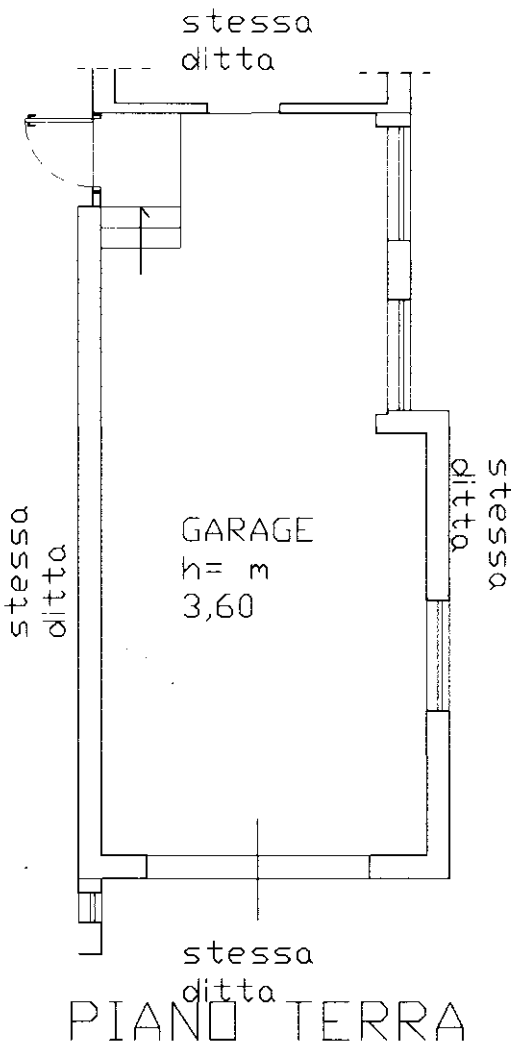


Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0555013del 18/05/2012	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Anzio	
Via Casal Di Claudia civ. 21	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Garzia Fabrizio
Foglio: 17	Iscritto all'albo:
Particella: 931	Architetti
Subalterno: 2	Prov. Roma N. 3602

Scheda n. 1 Scala 1:100



Ultima planimetria in atti

**Allegato 3 –
Visure Ipotecarie**



Ispezione telematica

	n. T1 51241 del 04/08/2026
	Inizio ispezione 04/08/2026 12:03:23
Richiedente SCFMCL	Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n.	12657		
Registro particolare n.	9007	Presentazione n. 14	del 07/03/2025

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	DOMANDA GIUDIZIALE		
Data	25/02/2025	Numero di repertorio	178
Autorità emittente	TRIBUNALE DI VELLETRI	Codice fiscale	870 060 10588
Sede	VELLETRI (RM)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	DOMANDA GIUDIZIALE
Descrizione	519 REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente	AVV, MARCO ANTONELLI
Indirizzo	ROMA

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	A323 - ANZIO (RM)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 17	Particella	931	Subalterno 1
Natura	A7 - ABITAZIONE IN VILLINI	Consistenza	22,5 vani	
Indirizzo	VIA CASAL DI CLAUDIA			N. civico 21
Piano	T-1			

Immobile n. 2				
Comune	A323 - ANZIO (RM)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 17	Particella	931	Subalterno 2
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		40 metri quadri

Ispezione telematica

n. T1 51241 del 04/08/2026

Inizio ispezione 04/08/2026 12:03:23

Richiedente SCFMCL

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 12657

Registro particolare n. 9007

Presentazione n. 14 del 07/03/2025

Indirizzo	VIA CASAL DI CLAUDIA	N. civico	21
Piano	T		
Immobile n.	3		
Comune	A323 - ANZIO (RM)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	17 Particella	931	Subalterno -
Natura	EU - ENTE URBANO		Consistenza 18 are 16 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale FALLIMENTO BIESSE DI BRUSCHINI AUGUSTO E

Sede ANZIO (RM)

Codice fiscale 04112601002

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Per la quota di -

Contro

Soggetto n. 1

Nome

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

VOGLIA L'ILL.MO TRIBUNALE ADITO, DISATTESA OGNI CONTRARIA ISTANZA, RAGIONE ED ECCEZIONE: ACCERTATA LA SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI CUI ALL'ART. 44 L. FALLIMENTARE, DICHIARARE L'INEFFICACIA E L'INOPPONIBILITÀ NEI CONFRONTI DELLA CURATELA DEL FALLIMENTO ATTORE DELL'ATTO DI DONAZIONE E RELATIVA TRASCRIZIONE PER ROGITO NOTAIO DOTT.SSA MANUELA SILVESTRI DI ROMA REP. N. 15806 RACC. 8821 REGISTRATO IN DATA 24.06.2024 AL N. 4977 SERIE 1T E TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI ROMA SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI ROMA 2 IN DATA 25.06.2024 AL N. REG. GEN. 34793 E REG. PART. 25658, CON IL QUALE LA FALLITA SIG. HA CEDUTO A TITOLO GRATUITO DI LIBERALITÀ AL FIGLIO IL DIRITTO DI PROPRIETÀ SUGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B.SI TRASCRIVE VISTE LE AUTORIZZAZIONI AD AGIRE IN GIUDIZIO RESE DAL G.D. CON SEPARATO DECRETO VISTO L'ART. 144 T.U. 115/2002, LA PROCEDURA NON DISPONE DEL DENARO NECESSARIO PER LE SPESE.