

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Caliciotti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 317/2022 del R.G.E.

promossa da

Romeo Gestioni spa

Codice fiscale: 05850080630

Partita IVA: 05850080630

Centro Direzionale Isola E4

80100 - Napoli (NA)

contro

PAI

r

CAI

CAI



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense, Km 32, interno 1, piano S1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense, Km 32, interno 2, piano S1.....	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense, Km 32, interno 3, piano S1.....	5
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense, Km 32, interno 4, piano S1.....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	11
Patti	12
Stato conservativo	12



Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 3.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	15
Patti	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 4.....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità	18
Confini	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali	19
Precisazioni.....	19
Patti	19
Stato conservativo	20



Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Lotto 3	23
Lotto 4	24
Riserve e particolarità da segnalare.....	25
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	26
Lotto 3	26
Lotto 4	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 317/2022 del R.G.E.....	27
Lotto 1	27
Lotto 2	27
Lotto 3	27
Lotto 4	28



INCARICO

All'udienza del 02/11/2022, il sottoscritto Geom. Caliciotti Francesco, con studio in Via Eleonora Latini, 26 - 00038 - Valmontone (RM), email fracalic@gmail.com, PEC francescocaliciotti@geopec.it, Tel. 393 3373332, Fax 0695 98418, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense, Km 32, interno 1, piano S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense, Km 32, interno 2, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense, Km 32, interno 3, piano S1
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense, Km 32, interno 4, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA NETTUNENSE, KM 32, INTERNO 1, PIANO S1

Locale

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA NETTUNENSE, KM 32, INTERNO 2, PIANO S1

Locale

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA NETTUNENSE, KM 32, INTERNO 3, PIANO S1

Locale

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA NETTUNENSE, KM 32, INTERNO 4, PIANO S1

Locale

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense, Km 32, interno 1, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come riportato al punto 2 della relazione del Notaio Marco SEPE DELEGATO PER LA VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI depositata con istanza n.2 deposito 20/01/2023 risulta tutto presentato nei termini.

TITOLARITÀ

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

- 

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- 

CONFINI

L'immobile confina a nord con la part 120 e 292, distacco da fabbricati, a est con ferrovia, a sud con part 126 distacco da fabbricato e a ovest con via Nettunense n. 297.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	36,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Nulla da rilevare

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	501	1		C6	3		36 mq	273,31 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Gli immobili Fg 9 part. 501 sub 1 - 2 - 3, risultano difformi catastalmente in quanto, come si evince dalle foto allegate alla presente e alla relazione di stima, non hanno parete divisoria e risulta essere un unico locale. Il ripristino allo stato autorizzativo è stato valutato con la decurtazione del 30 % sul valore di stima, meglio indicato nell'allegato di stima.

PRECISAZIONI

Nulla da rilevare

PATTI

Nulla da rilevare

STATO CONSERVATIVO



L'immobile, come si evince dalla documentazione fotografica, versa in uno stato di scarsissima manutenzione e risulta essere molto fatiscente, per il quale occorre fare ripristini e manutenzione ordinaria e straordinaria.

PARTI COMUNI

La via di accesso da via Nettunense è identificata dalla part 502 della consistenza di 552 mq Ente Urbano e dalla part. 503, della consistenza di 292 mq che individua la rampa di accesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da rilevare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile edificato in CA, finito esternamente con intonaco a base cementizia, come da concessioni edilizie n. 3356/89. dotato di impianto fognario allacciato alla rete e dotato dei servizi essenziali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da materiali della proprietà.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Coppola	18/12/2003	31366	11895
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	07/01/2004		
		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

Oneri di cancellazione

Come riportato al punto 6 della relazione del Notaio Marco SEPE DELEGATO PER LA VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI depositata con istanza n.2 deposito 20/01/2023 risultano formalità pregiudizievoli a carico dell'esecutato.

NORMATIVA URBANISTICA

NTA PRG Zona B/4 del Comune di Anzio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per l'immobile in oggetto, con accesso agli atti eseguito in data 05/12/2022, risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni CES n. 3356/89, CE n. 10852 25/09/1981, CE n. 11210 del 23/07/1983, DIA prot.30013 del 04/10/1999, Agibilità 2014.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per l'immobile in oggetto, secondo i dettami dall'art.3 comma 3 del D. Lgs 192/2005 e dall'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, lo stesso non ricade nei casi di obbligo di predisposizione di APE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risultano vincoli o oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense, Km 32, interno 2, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come riportato al punto 2 della relazione del Notaio Marco SEPE DELEGATO PER LA VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI depositata con istanza n.2 deposito 20/01/2023 risulta tutto presentato nei termini.

TITOLARITÀ

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

-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-

CONFINI

L'immobile confina a nord con la part 120 e 292, distacco da fabbricati, a est con ferrovia, a sud con part 126 distacco da fabbricato e a ovest con via Nettunense n. 297.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	36,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Nulla da rilevare

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	501	2		C6	3		36 mq	273,31 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Gli immobili Fg 9 part. 501 sub 1 - 2 - 3, risultano difformi catastalmente in quanto, come si evince dalle foto allegate alla presente e alla relazione di stima, non hanno parete divisoria e risulta essere un unico locale. Il ripristino allo stato autorizzativo è stato valutato con la decurtazione del 30 % sul valore di stima, meglio indicato nell'allegato di stima.

PRECISAZIONI

Nulla da rilevare



PATTI

Nulla da rilevare

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, come si evince dalla documentazione fotografica, versa in uno stato di scarsissima manutenzione e risulta essere molto fatiscente, per il quale occorre fare ripristini e manutenzione ordinaria e straordinaria.

PARTI COMUNI

La via di accesso da via Nettunense è identificata dalla part 502 della consistenza di 552 mq Ente Urbano e dalla part. 503, della consistenza di 292 mq che individua la rampa di accesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da rilevare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile edificato in CA, finito esternamente con intonaco a base cementizia, come da concessioni edilizie n. 3356/89. dotato di impianto fognario allacciato alla rete e dotato dei servizi essenziali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da materiali della proprietà.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/2003 al 06/03/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coppola	18/12/2003	32366	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		AdE Roma 2	02/01/2004		71
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AdE Latina	31/12/2003	904	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Come riportato al punto 6 della relazione del Notaio Marco SEPE DELEGATO PER LA VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI depositata con istanza n.2 deposito 20/01/2023 risultano formalità pregiudizievoli a carico dell'esecutato.

NORMATIVA URBANISTICA

NTA PRG Zona B/4 del Comune di Anzio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

Per l'immobile in oggetto, con accesso agli atti eseguito in data 05/12/2022, risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni CES n. 3356/89, CE n. 10852 25/09/1981, CE n. 11210 del 23/07/1983, DIA prot.30013 del 04/10/1999, Agibilità 2014.

Per l'immobile in oggetto, secondo i dettami dall'art.3 comma 3 del D. Lgs 192/2005 e dall'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, lo stesso non ricade nei casi di obbligo di predisposizione di APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



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

Non risultano vincoli o oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense, Km 32, interno 3, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come riportato al punto 2 della relazione del Notaio Marco SEPE DELEGATO PER LA VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI depositata con istanza n.2 deposito 20/01/2023 risulta tutto presentato nei termini.

TITOLARITÀ

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

-

r

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-

CONFINI

L'immobile confina a nord con la part 120 e 292, distacco da fabbricati, a est con ferrovia, a sud con part 126 distacco da fabbricato e a ovest con via Nettunense n. 297.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	36,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Nulla da rilevare

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	501	3		C6	3		36 mq	273,31 €		S1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Gli immobili Fg 9 part. 501 sub 1 - 2 - 3, risultano difformi catastalmente in quanto, come si evince dalle foto allegate alla presente e alla relazione di stima, non hanno parete divisoria e risulta essere un unico locale. Il ripristino allo stato autorizzativo è stato valutato con la decurtazione del 30 % sul valore di stima, meglio indicato nell'allegato di stima.

PRECISAZIONI

Nulla da rilevare



PATTI

Nulla da rilevare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, come si evince dalla documentazione fotografica, versa in uno stato di scarsissima manutenzione e risulta essere molto fatiscente, per il quale occorre fare ripristini e manutenzione ordinaria e straordinaria.

PARTI COMUNI

La via di accesso da via Nettunense è identificata dalla part 502 della consistenza di 552 mq Ente Urbano e dalla part. 503, della consistenza di 292 mq che individua la rampa di accesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da rilevare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile edificato in CA, finito esternamente con intonaco a base cementizia, come da concessioni edilizie n. 3356/89. dotato di impianto fognario allacciato alla rete e dotato dei servizi essenziali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da materiali della proprietà.

L'immobile risulta occupato da materiali della proprietà.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/2003 al 06/03/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coppola	18/12/2003	34366	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		AdE Latina	31/12/2003	904	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AdE Roma 2	02/01/2004	71	

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

Oneri di cancellazione

Come riportato al punto 6 della relazione del Notaio Marco SEPE DELEGATO PER LA VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI depositata con istanza n.2 deposito 20/01/2023 risultano formalità pregiudizievoli a carico dell'esecutato.

NORMATIVA URBANISTICA

NTA PRG Zona B/4 del Comune di Anzio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

Per l'immobile in oggetto, con accesso agli atti eseguito in data 05/12/2022, risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni CES n. 3356/89, CE n. 10852 25/09/1981, CE n. 11210 del 23/07/1983, DIA prot.30013 del 04/10/1999, Agibilità 2014.

Per l'immobile in oggetto, con accesso agli atti eseguito in data 05/12/2022, risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni CES n. 3356/89, CE n. 10852 25/09/1981, CE n. 11210 del 23/07/1983, DIA prot.30013 del 04/10/1999, Agibilità 2014.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



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

Non risultano vincoli o oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense, Km 32, interno 4, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come riportato al punto 2 della relazione del Notaio Marco SEPE DELEGATO PER LA VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI depositata con istanza n.2 deposito 20/01/2023 risulta tutto presentato nei termini.

TITOLARITÀ

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

-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-

CONFINI

L'immobile confina a nord con la part 120 e 292, distacco da fabbricati, a est con ferrovia, a sud con part 126 distacco da fabbricato e a ovest con via Nettunense n. 297.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	111,00 mq	111,00 mq	1,00	111,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				111,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Nulla da rilevare

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	116	19		C2	3		111 mq	527,41 €	S1	

Corrispondenza catastale

L'immobile Fg 9 part. 116 sub 19, come si evince dalle foto allegate alla presente e alla relazione di stima, versa in condizioni molto poco igieniche, data la presenza di materiali della proprietà, per questo motivo non è stato possibile verificare la corrispondenza catastale e autorizzativa.

PRECISAZIONI

Nulla da rilevare

PATTI

Nulla da rilevare



STATO CONSERVATIVO

L'immobile, come si evince dalla documentazione fotografica, versa in uno stato di scarsissima manutenzione e risulta essere molto fatiscente, per il quale occorre fare ripristini e manutenzione ordinaria e straordinaria.

PARTI COMUNI

La via di accesso da via Nettunense è identificata dalla part 502 della consistenza di 552 mq Ente Urbano e dalla part. 503, della consistenza di 292 mq che individua la rampa di accesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da rilevare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile edificato in CA, finito esternamente con intonaco a base cementizia, come da concessioni edilizie n. 3356/89. dotato di impianto fognario allacciato alla rete e dotato dei servizi essenziali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da materiali della proprietà.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/2003 al 06/03/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coppola	18/12/2003	31366	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE Roma 2	02/01/2004	71	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AdE Latina	31/12/2003	904	



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

Oneri di cancellazione

Come riportato al punto 6 della relazione del Notaio Marco SEPE DELEGATO PER LA VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI depositata con istanza n.2 deposito 20/01/2023 risultano formalità pregiudizievoli a carico dell'esecutato.

NORMATIVA URBANISTICA

NTA PRG Zona B/4 del Comune di Anzio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

Per l'immobile in oggetto, con accesso agli atti eseguito in data 05/12/2022, risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni CES n. 3356/89, CE n. 10852 25/09/1981, CE n. 11210 del 23/07/1983, DIA prot.30013 del 04/10/1999, Agibilità 2014.

Per l'immobile in oggetto, con accesso agli atti eseguito in data 05/12/2022, risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni CES n. 3356/89, CE n. 10852 25/09/1981, CE n. 11210 del 23/07/1983, DIA prot.30013 del 04/10/1999, Agibilità 2014.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risultano vincoli o oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni risultano divisi per natura e funzionalmente indipendenti, occorre ripristinare lo stato autorizzativo.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense, Km 32, interno 1, piano S1

Locale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 501, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 24.600,00

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Essendo il mercato immobiliare statico non è stato possibile trovare altri comparabili, pertanto i comparabili sono 2 (due).

Al valore di mercato va sottratto una percentuale pari al 30% per fatiscenza e ripristino dello stato autorizzativo, quindi il valore è pari a:

Valore stimato 37.700,00 € Detrazione 30 % 11.310,00 € Valore Immobile 26.400,00 €

Si veda la relazione di stima parte integrante della presente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota In vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Anzio (RM) - Via Nettunense, Km 32, interno 1, piano S1	36,00 mq	68.333,00 €/mq	€ 24.599,88	100,00%	€ 24.600,00
Valore di stima:					€ 24.600,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense, Km 32, interno 2, piano S1

Locale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 501, Sub. 2, Categoria C6

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



Valore di stima del bene: € 24.600,00

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Essendo il mercato immobiliare statico non è stato possibile trovare altri comparabili, pertanto i comparabili sono 2 (due).

Al valore di mercato va sottratto una percentuale pari al 30% per fatiscenza e ripristino dello stato autorizzativo, quindi il valore è pari a:

Valore stimato 37.700,00 € Detrazione 30 % 11.310,00 € Valore Immobile 26.400,00 €

Si veda la relazione di stima parte integrante della presente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Anzio (RM) - Via Nettunense, Km 32, interno 2, piano S1	36,00 mq	68.333,00 €/mq	€ 24.599,88	100,00%	€ 24.600,00
				Valore di stima:	€ 24.600,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense, Km 32, interno 3, piano S1**

Locale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 501, Sub. 3, Categoria C6, Graffato S1

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

Valore di stima del bene: € 24.600,00

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Essendo il mercato immobiliare statico non è stato possibile trovare altri comparabili, pertanto i comparabili sono 2 (due).

Al valore di mercato va sottratto una percentuale pari al 30% per fatiscenza e ripristino dello stato autorizzativo, quindi il valore è pari a:

Valore stimato 37.700,00 € Detrazione 30 % 11.310,00 € Valore Immobile 26.400,00 €



Si veda la relazione di stima parte integrante della presente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Anzio (RM) - Via Nettunense, Km 32, interno 3, piano S1	36,00 mq	68.333,00 €/mq	€ 24.599,88	100,00%	€ 24.600,00
				Valore di stima:	€ 24.600,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4 -** Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense, Km 32, interno 4, piano S1
Locale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 116, Sub. 19, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 57.500,00

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Essendo il mercato immobiliare statico non è stato possibile trovare altri comparabili, pertanto il comparabile è soltanto 1 (uno).

Al valore di mercato va sottratto una percentuale pari al 30% per fatiscenza e ripristino dello stato autorizzativo, quindi il valore è pari a:

Valore stimato 82.100,00 € Detrazione 30 % 24.630,00 € Valore Immobile 57.500,00 €

Si veda la relazione di stima parte integrante della presente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Magazzino Anzio (RM) - Via Nettunense, Km 32, interno 4, piano S1	111,00 mq	51.802,00 €/mq	€ 57.500,22	100,00%	€ 57.500,00
				Valore di stima:	€ 57.500,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Allo data del sopralluogo, gli immobili, risultano occupati da materiali di proprietà dell'esecutato.

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.

Valmontone, li 06/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Caliciotti Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegati CTU



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense, Km 32, interno 1, piano S1
Locale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 501, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: NTA PRG Zona B/4 del Comune di Anzio.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense, Km 32, interno 2, piano S1
Locale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 501, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: NTA PRG Zona B/4 del Comune di Anzio.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense, Km 32, interno 3, piano S1
Locale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 501, Sub. 3, Categoria C6, Graffato S1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: NTA PRG Zona B/4 del Comune di Anzio.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense, Km 32, interno 4, piano S1
Locale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 116, Sub. 19, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: NTA PRG Zona B/4 del Comune di Anzio.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 317/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Nettunense, Km 32, interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 501, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	36,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, come si evince dalla documentazione fotografica, versa in uno stato di scarsissima manutenzione e risulta essere molto fatiscente, per il quale occorre fare ripristini e manutenzione ordinaria e straordinaria.		
Descrizione:	Locale		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da materiali della proprietà.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Nettunense, Km 32, Interno 2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 501, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	36,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, come si evince dalla documentazione fotografica, versa in uno stato di scarsissima manutenzione e risulta essere molto fatiscente, per il quale occorre fare ripristini e manutenzione ordinaria e straordinaria.		
Descrizione:	Locale		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da materiali della proprietà.		

LOTTO 3



Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Nettunense, Km 32, interno 3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 501, Sub. 3, Categoria C6, Graffato S1	Superficie	36,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, come si evince dalla documentazione fotografica, versa in uno stato di scarsissima manutenzione e risulta essere molto fatiscente, per il quale occorre fare ripristini e manutenzione ordinaria e straordinaria.		
Descrizione:	Locale		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da materiali della proprietà.		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Nettunense, Km 32, interno 4, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 116, Sub. 19, Categoria C2	Superficie	111,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, come si evince dalla documentazione fotografica, versa in uno stato di scarsissima manutenzione e risulta essere molto fatiscente, per il quale occorre fare ripristini e manutenzione ordinaria e straordinaria.		
Descrizione:	Locale		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da materiali della proprietà.		

