

**Tribunale Ordinario di Velletri**  
**Sezione esecuzioni immobiliari**  
Esecuzione Immobiliare n° 472/2023

**ALLEGATO n°10**

**Relazione CTU**

**Versione privacy**

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Andreozzi Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 472/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 - Lungomare di Enea 145, interno 5, piano S1-T-1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 , piano S1 .....	5
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 - Lungomare di Enea 145, interno 5, piano S1-T-1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 , piano S1 .....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 - Lungomare di Enea 145, interno 5, piano S1-T-1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 , piano S1 .....	6
Confini .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 - Lungomare di Enea 145, interno 5, piano S1-T-1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 , piano S1 .....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 - Lungomare di Enea 145, interno 5, piano S1-T-1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 , piano S1 .....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 - Lungomare di Enea 145, interno 5, piano S1-T-1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 , piano S1 .....	8
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 - Lungomare di Enea 145, interno 5, piano S1-T-1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 , piano S1 .....	9
Precisazioni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 - Lungomare di Enea 145, interno 5, piano S1-T-1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 , piano S1 .....	9

Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 - Lungomare di Enea 145, interno 5, piano S1-T-1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 , piano S1.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 - Lungomare di Enea 145, interno 5, piano S1-T-1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 , piano S1.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 - Lungomare di Enea 145, interno 5, piano S1-T-1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 , piano S1.....	10
Stato di occupazione.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 - Lungomare di Enea 145, interno 5, piano S1-T-1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 , piano S1.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 - Lungomare di Enea 145, interno 5, piano S1-T-1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 , piano S1.....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 - Lungomare di Enea 145, interno 5, piano S1-T-1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 , piano S1.....	14
Normativa urbanistica .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 - Lungomare di Enea 145, interno 5, piano S1-T-1.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 , piano S1.....	16
Regolarità edilizia.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 - Lungomare di Enea 145, interno 5, piano S1-T-1.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 , piano S1.....	17
Vincoli od oneri condominiali .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 - Lungomare di Enea 145, interno 5, piano S1-T-1.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 , piano S1.....	18

Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta .....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 472/2023 del R.G.E. ....	23
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 302.800,00</b> .....	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 - Lungomare di Enea 145, interno 5, piano S1-T1.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 , piano S1 .....	24

---

---

## INCARICO

---

---

In data 09/01/2024, il sottoscritto Geom. Andreozzi Alessandro, con studio in Viale dei Volsci, 71 - 00049 - Velletri (RM), email alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it, PEC alessandro.andreozzi@geopec.it, Tel. 3885880606, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

---

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 - Lungomare di Enea 145, interno 5, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 , piano S1

---

---

## DESCRIZIONE

---

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 - LUNGOMARE DI ENEA 145, INTERNO 5, PIANO S1-T-1**

---

Appartamento in villino plurifamiliare disposto su tre livelli. Ubicato in un area caratterizzata da una diffusa edificazione e dotata di parcheggi, strade e servizi di rete.

Presenta una forma regolare rettangolare e copre una superficie in pianta di circa mq. 55,00.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 , PIANO S1**

---

locale garage posto al piano seminterrato di un edificio di più ampie dimensioni, pertinenziale alla soprastante unità immobiliare residenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

---

## LOTTO UNICO

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 - Lungomare di Enea 145, interno 5, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 , piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 - LUNGOMARE DI ENEA 145, INTERNO 5, PIANO S1-T-1**

---

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

Dall'esame della relazione preliminare del Professionista Delegato Avv. Ortensia Ebner depositata in data 25.01.2024, la documentazione ex art. 567 non risulta completa per la mancanza del duplo della nota di trascrizione del Pignoramento. successivamente in data 02.02.2024, il creditore procedente ha provveduto al deposito del ridetto atto.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 , PIANO S1**

---

Dall'esame della relazione preliminare del Professionista Delegato Avv. Ortensia Ebner depositata in data 25.01.2024, la documentazione ex art. 567 non risulta completa per la mancanza del duplo della nota di trascrizione del Pignoramento. successivamente in data 02.02.2024, il creditore procedente ha provveduto al deposito del ridetto atto.

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 - LUNGOMARE DI ENEA 145, INTERNO 5, PIANO S1-T-1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 , PIANO S1**

---

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 - LUNGOMARE DI ENEA 145, INTERNO 5, PIANO S1-T-1**

---

L'immobile confina a Nord/Ovest con distacco verso 4, ad Est con distacco verso il sub 19 - bcnc rampa da accesso Viale Sereno 56 -, a Sud con distacco verso sub 6, ad Ovest con distacco Verso Lungomare di Enea civico 146 salvo altri

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 , PIANO S1**

L'immobile confina a Nord/Ovest con distacco verso 13, ad Est con distacco verso il sub 19 - bcnc rampa da accesso Viale Sereno 56 -, a Sud con distacco verso sub 5, ad Ovest con distacco Verso Lungomare di Enea civico 146 salvo altri

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 - LUNGOMARE DI ENEA 145, INTERNO 5, PIANO S1-T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	15,82 mq	22,19 mq	1	22,19 mq	2,49 m	seminterrato
Abitazione	35,34 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	2,70 m	terra
Abitazione	40,43 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	2,70 m	primo
Giardino	27,14 mq	27,14 mq	0,18	4,89 mq	0,00 m	terra
Veranda	11,22 mq	11,22 mq	0,95	10,66 mq	2,70 m	terra
Veranda	12,99 mq	12,99 mq	0,95	12,34 mq	2,70 m	terra
Terrazza	4,80 mq	4,80 mq	0,25	1,20 mq	0,00 m	terra
Terrazza	11,93 mq	11,93 mq	0,25	2,98 mq	0,00 m	terra
Balcone	9,70 mq	9,70 mq	0,40	3,88 mq	2,70 m	primo
Balcone	4,86 mq	4,86 mq	0,40	1,94 mq	2,70 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>162,08 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>162,08 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 , PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	33,00 mq	33,00 mq	0,6	19,80 mq	2,47 m	seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>19,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>19,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 - LUNGOMARE DI ENEA 145, INTERNO 5, PIANO S1-T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/03/2012 al 16/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 1709, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 126 mq Rendita € 898,64 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 , PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/03/2012 al 16/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 1709, Sub. 14 Categoria C6 Cl.1, Cons. 33 Superficie catastale 33 mq Rendita € 184,07 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 - LUNGOMARE DI ENEA 145, INTERNO 5, PIANO S1-T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	1709	5		A2	3	6	126 mq	898,64 €	S1-T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
30	1709				Ente Urbano						

### Corrispondenza catastale

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

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 , PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	1709	5		C6	3	33	33 mq	184,07 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
30	1709				Ente Urbano						

### Corrispondenza catastale

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

### PRECISAZIONI

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 - LUNGOMARE DI ENEA 145, INTERNO 5, PIANO S1-T-1**

Si ritiene utile precisare per quanto attiene al paragrafo della provenienza ventennale i seguenti atti:

Atto di trasformazione di società dal 19/05/1995 rep. n. 25304 Notaio Marco Terzi di Roma, Trascritto il 15/07/1995 nn.25352/16077 da [REDACTED] in [REDACTED]

Costituzione di fondo patrimoniale del 28.03.2012 numero di rep. 23914/16987 Notaio Terzi Vittorio di Anzio trascritto il 03.04.2012 al n. 15931/11045 a favore di [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto gli immobili di Anzio.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 , PIANO S1**

Si ritiene utile precisare per quanto attiene al paragrafo della provenienza ventennale i seguenti atti:

Atto di trasformazione di società dal 19/05/1995 rep. n. 25304 Notaio Marco Terzi di Roma, Trascritto il 15/07/1995 nn.25352/16077 da il [REDACTED]

Costituzione di fondo patrimoniale del 28.03.2012 numero di rep. 23914/16987 Notaio Terzi Vittorio di Anzio trascritto il 03.04.2012 al n. 15931/11045 a favore di [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto gli immobili di Anzio.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 - LUNGOMARE DI ENEA 145, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

---

Dall'accesso eseguito, si è potuto constatare un buono stato conservativo dell'immobile.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 , PIANO S1

---

Dall'accesso eseguito, si è potuto constatare un buono stato conservativo dell'immobile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 - LUNGOMARE DI ENEA 145, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

---

Non sono state rilevate servitù, censo livelli e/o usi civici

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 , PIANO S1

---

Non sono state rilevate servitù, censo livelli e/o usi civici

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 - LUNGOMARE DI ENEA 145, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

---

Fondazioni: in conglomerato cementizio armato su plinti e cordoli a trave rovescia;

Esposizione: Est-Sud-Ovest

Altezza interna utile Piano S1 mt. 2,40; piano terra e primo 2,75;

Str. verticali: in conglomerato cementizio armato;

Solai: in conglomerato cementizio armato con interposte pignatte e travetti in latero-cemento;

Copertura: a falde in conglomerato cementizio con sovrastante manto di tegole

Manto di copertura: tegole portoghesi (Es. tegole in cotto non coibentato, da ristrutturare, ecc.)

Pareti esterne ed interne: in muratura di lateri forati con paramento d'intonaco del tipo premiscelato a base cementizio;

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica

Infissi esterni ed interni: esterni persiane in ferro con vernice smaltata ed infissi in alluminio rivestiti in legno con vetrocamera, interni in legno del tipo tamburato

Scale: in conglomerato cementizio armato rivestite in lastre di marmo;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia in conformità della normativa vigente;

Terreno esclusivo: giardino

Posto auto: garage pertinenziale

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 , PIANO S1

---

Fondazioni: in conglomerato cementizio armato su plinti e cordoli a trave rovescia;

Esposizione: Est-Sud-Ovest

Altezza interna utile Piano S1 mt. 2,40; piano terra e primo 2,75;

Str. verticali: in conglomerato cementizio armato;  
 Solai: in conglomerato cementizio armato con interposte pignatte e travetti in latero-cemento;  
 Copertura: a falde in conglomerato cementizio con sovrastante manto di tegole  
 Manto di copertura: tegole portoghesi (Es. tegole in cotto non coibentato, da ristrutturare, ecc.)  
 Pareti esterne ed interne: in muratura di lateri forati con paramento d'intonaco del tipo premiscelato a base cementizio;  
 Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica  
 Infissi esterni ed interni: esterni persiane in ferro con vernice smaltata ed infissi in alluminio rivestiti in legno con vetrocamera, interni in legno del tipo tamburato  
 Scale: in conglomerato cementizio armato rivestite in lastre di marmo;  
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia in conformità della normativa vigente;  
 Terreno esclusivo: giardino  
 Posto auto: garage pertinenziale

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 - LUNGOMARE DI ENEA 145, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 , PIANO S1

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 - LUNGOMARE DI ENEA 145, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1991 al 27/03/2012	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr. Marcello Terzi di Nettuno	29/04/1991	21693	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 2	15/05/1991	23445	14827
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/03/2012	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Dr. Vittorio Terzi di Roma	28/03/2012	2391216985	

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma 2	30/03/2012	15390	10695
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 , PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 29/04/1991 al 27/03/2012	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr. Marcello Terzi di Nettuno	29/04/1991	21693	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. Il. Roma 2	15/05/1991	23445	14827
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/03/2012	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Dr. Vittorio Terzi di Roma	28/03/2012	2391216985	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma 2	30/03/2012	15390	10695
		<b>Registrazione</b>			

		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 - LUNGOMARE DI ENEA 145, INTERNO 5, PIANO S1-T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 02/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario garanzia  
Iscritto a Roma 2 il 30/03/2012  
Reg. gen. 15392 - Reg. part. 2126  
Quota: 1/1  
Importo: € 448.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 224.000,00

### *Trascrizioni*

- **atto giudiziario sequestro preventivo**  
Trascritto a Roma 2 il 21/02/2013  
Reg. gen. 7897 - Reg. part. 5682  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: nascente da sequestro preventivo del 13.02.2013 rep. 221/2012 emesso dalla Procura della Repubblica c/o il Tribunale di Catanzaro.
- **atto esecutivo cautelare**  
Trascritto a Roma 2 il 30/12/2013  
Reg. gen. 57399 - Reg. part. 39455  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Ordinanza di applicazione di misure cautelari reali del 18/12/2013 rep. 284/2013 emessa dalla Procura della Repubblica c/o Tribunale di Catanzaro.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 02/01/2024

Reg. gen. 46 - Reg. part. 22

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

#### **Annotazioni a trascrizioni**

- **sequestro preventivo**

Trascritto a Roma 2 il 31/05/2016

Reg. gen. 25516 - Reg. part. 4106

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Perdita efficacia sequestro preventivo del 14/04/2016 emesso dal Tribunale di Catanzaro Rep. 2631/10

- **cessazione degli effetti del sequestro**

Trascritto a Roma 2 il 03/12/2018

Reg. gen. 57126 - Reg. part. 7621

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: cessazione degli effetti del sequestro del 16.05.2017 emesso dal Tribunale Ordinario di Catanzaro, rep. n. 827/2017. Si specifica altresì che la cancellazione del sequestro conservativo è stata disposta in data 25.07.2018 dal dott. Vincenzo Luberto proc. Agg. della Procura della Repubblica di Catanzaro in seguito alla sentenza di cessazione degli effetti del sequestro conservativo del 18.12.2013 sui beni di proprietà del Sig. [REDACTED] al passaggio in giudicato della sentenza datata 15.05.2017.

#### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione calcolati e determinati dal Delegato alle vendite in sede di emissione del decreto di trasferimento, saranno posti a carico dell'acquirente e della procedura così come per legge.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 , PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 02/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario garanzia  
Iscritto a Roma 2 il 30/03/2012  
Reg. gen. 15392 - Reg. part. 2126  
Quota: 1/1  
Importo: € 448.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 224.000,00

### *Trascrizioni*

- **atto giudiziario sequestro preventivo**  
Trascritto a Roma 2 il 21/02/2013  
Reg. gen. 7897 - Reg. part. 5682  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: nascente da sequestro preventivo del 13.02.2013 rep. 221/2012 emesso dalla Procura della Repubblica c/o il Tribunale di Catanzaro.
- **atto esecutivo cautelare**  
Trascritto a Roma 2 il 30/12/2013  
Reg. gen. 57399 - Reg. part. 39455  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Ordinanza di applicazione di misure cautelari reali del 18/12/2013 rep. 284/2013 emessa dalla Procura della Repubblica c/o Tribunale di Catanzaro.
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 02/01/2024  
Reg. gen. 46 - Reg. part. 22  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Annotazioni a trascrizioni*

- **sequestro preventivo**  
Trascritto a Roma 2 il 31/05/2016  
Reg. gen. 25516 - Reg. part. 4106  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Perdita efficacia sequestro preventivo del 14/04/2016 emesso dal Tribunale di Catanzaro Rep. 2631/10
- **cessazione degli effetti del sequestro**  
Trascritto a Roma 2 il 03/12/2018  
Reg. gen. 57126 - Reg. part. 7621  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: cessazione degli effetti del sequestro del 16.05.2017 emesso dal Tribunale Ordinario di Catanzaro, rep. n. 827/2017. Si specifica altresì che la cancellazione del sequestro conservativo è stata disposta in data 25.07.2018 dal dott. Vincenzo Luberto proc. Agg. della Procura della Repubblica di Catanzaro in seguito alla sentenza di cessazione degli effetti del sequestro conservativo del 18.12.2013 sui beni di proprietà del Sig. ██████████ al passaggio in giudicato della sentenza datata 15.05.2017.

### ***Oneri di cancellazione***

Gli oneri di cancellazione calcolati e determinati dal Delegato alle vendite in sede di emissione del decreto di trasferimento, saranno posti a carico dell'acquirente e della procedura così come per legge.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 - LUNGOMARE DI ENEA 145, INTERNO 5, PIANO S1-T-1**

---

L'area di sedime dell'intero fabbricato ricade secondo le previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Anzio approvato con D.G.R. del Lazio n° 1259 del 17/12/2004 pubblicata sul B.U.R.L. N°5 in data 19/02/2005 suppl. ORD. N. 2 in Zona B2 - Piano d'intervento comparto B2. Inoltre l'area ricade all'interno del Vincolo paesaggistico di cui al d. Lgsvo 42/2004.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 , PIANO S1**

---

L'area di sedime dell'intero fabbricato ricade secondo le previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Anzio approvato con D.G.R. del Lazio n° 1259 del 17/12/2004 pubblicata sul B.U.R.L. N°5 in data 19/02/2005 suppl. ORD. N. 2 in Zona B2 - Piano d'intervento comparto B2. Inoltre l'area ricade all'interno del Vincolo paesaggistico di cui al d. Lgsvo 42/2004.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 - LUNGOMARE DI ENEA 145, INTERNO 5, PIANO S1-T-1**

---

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

L'intero fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare, è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Anzio con il n°18790 del 17.01.2007. Successivamente nel corso dei lavori per alcune variazioni apportate, è stata presentata D.I.A. prot. 44926 del 29/09/2009. Inoltre risulta presentata una SCIA prot. 20175 del 08/05/2012 per la realizzazione di un bagno al piano terra per l'unità immobiliare dell'esecutato. Per l'intero fabbricato risulta presentata in data 12.10.2009 prot. 47167 certificato di agibilità dell'intero fabbricato.

Inoltre si ritiene utile evidenziare che per allegato al titolo abilitativo originario è stato ottenuto il N.O. di cui al D. Lgsvo 42/2004 giusta Determina Dirigenziale n. 642 del 14/10/2005.

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

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

All'esito dell'accesso eseguito e dalla comparazione eseguita con l'ultimo titolo rilasciato esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo abilitativo rilasciato.-

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 , PIANO S1**

---

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'intero fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare, è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Anzio con il n°18790 del 17.01.2007. Successivamente nel corso dei lavori per alcune variazioni apportate, è stata presentata D.I.A. prot. 44926 del 29/09/2009. Inoltre risulta presentata una SCIA prot. 20175 del 08/05/2012 per la realizzazione di un bagno al piano terra per l'unità immobiliare dell'esecutato. Per l'intero fabbricato risulta presentata in data 12.10.2009 prot. 47167 certificato di agibilità dell'intero fabbricato.

Inoltre si ritiene utile evidenziare che per allegato al titolo abilitativo originario è stato ottenuto il N.O. di cui al D. Lgsvo 42/2004 giusta Determina Dirigenziale n. 642 del del 14/10/2005.

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

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

All'esito dell'accesso eseguito e dalla comparazione eseguita con l'ultimo titolo rilasciato esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo abilitativo rilasciato.-

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

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 - LUNGOMARE DI ENEA 145, INTERNO 5, PIANO S1-T-1**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 542,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.940,09

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

In data 12.03.2024 si provveduto ad inoltrare richiesta all'Amministratore del Condominio [REDACTED] dell'esistenza di un regolamento di condominio e della situazione contabile relativa all'unità immobiliare. Lo stesso rimetteva specifica nota con la quale comunicava la non esistenza di regolamento di condominio essendo inferiore a 9 unità costituenti il fabbricato e nel contempo ad inviare estratto conto alla data del 13.03.2024 che presenta un saldo a debito al 31.12.2023 di € 2.940,09 in favore del condominio.-

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 , PIANO S1**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 542,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.940,09

In data 12.03.2024 si provveduto ad inoltrare richiesta all'Amministratore del Condominio "██████████" dell'esistenza di un regolamento di condominio e della situazione contabile relativa all'unità immobiliare. Lo stesso rimetteva specifica nota con la quale comunicava la non esistenza di regolamento di condominio essendo inferiore a 9 unità costituenti il fabbricato e nel contempo ad inviare estratto conto alla data del 13.03.2024 che presenta un saldo a debito al 31.12.2023 di € 2.940,09 in favore del condominio.-

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 - Lungomare di Enea 145, interno 5, piano S1-T-1

Appartamento in villino plurifamiliare disposto su tre livelli. Ubicato in un area caratterizzata da una diffusa edificazione e dotata di parcheggi, strade e servizi di rete. Presenta una forma regolare rettangolare e copre una superficie in pianta di circa mq. 55,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1709, Sub. 5, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 1709, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 269.863,20

### **Bene 1°**

Per la stima degli immobili si è fatto riferimento ai dati rilevati dal mercato immobiliare locale con il rilevamento dei prezzi di mercato delle Agenzie Immobiliari di zona nonché dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – per il secondo semestre 2023 – relative ad abitazioni in villini

Per la determinazione del più probabile valore attuale delle unità immobiliari sono state seguite due procedure:

1. Metodo della valutazione di mercato al metro quadrato;
2. Metodo analitico. -

Il primo permette di arrivare al valore dell'immobile, attraverso una ricerca di mercato, che in conformità a dati ed elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili simili la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, permettono di stimare il valore al metro quadrato del cespite. -

Il secondo metodo permette di ricavare il valore degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo.

Il valore medio ricavato con i due metodi ci permetterà di individuare il più probabile valore di mercato. -

Metodo della Valutazione al metro quadrato

Secondo quanto riportato precedentemente il CTU sulla scorta delle informazioni e della documentazione acquisita ha determinato un valore medio per l'immobile in esame in €. 1.800,00 €/mq.-

I prezzi minimi di vendita si ottengono moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive lorde degli immobili (Sc),

quindi: Valore determinato: Abitazione:

€ 1800,00 x 162,08 mq. (S.l.) = 291.744,00;

Metodo analitico

Considerando una media lorda di €. 14.587,20 (7,50 €/mq per mese x sup. mq. 162,08) ricavata dall'affitto dell'abitazione e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), pari al 15% stimate in €. 2.188,08 si ottiene una rendita netta di circa €.12.399,12.-

Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5,00% porta il valore dell'immobile pignorato ad €.269.863,00.-

Valore di mercato lotto Unico

Il più probabile valore di mercato, dato dalla media dei due valori, sarà:  $(291.744,00 + 247.982,40) / 2 = € 269.863,20$  pari ad €. 1.665,00 / mq.-

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 , piano S1

locale garage posto al piano seminterrato di un edificio di più ampie dimensioni, pertinenziale alla soprastante unità immobiliare residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1709, Sub. 5, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 1709, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 32.967,00

## **Bene 2**

Per la stima degli immobili si è fatto riferimento ai dati rilevati dal mercato immobiliare locale con il rilevamento dei prezzi di mercato delle Agenzie Immobiliari di zona nonché dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – per il secondo semestre 2023 – relative a locali garage.

Per la determinazione del valore attuale delle unità immobiliari sono state seguite due procedure:

1. Metodo della valutazione di mercato al metro quadrato;

## 2. Metodo analitico. -

Il primo permette di arrivare al valore dell'immobile, attraverso una ricerca di mercato, che in conformità a dati ed elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili simili la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, permettono di stimare il valore al metro quadrato del cespite. -

Il secondo metodo permette di ricavare il valore degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo.

Il valore medio ricavato con i due metodi ci permetterà di individuare il più probabile valore di mercato. -

### Metodo della Valutazione al metro quadrato

Secondo quanto riportato precedentemente il CTU sulla scorta delle informazioni e della documentazione acquisita ha determinato un valore medio per il garage in esame in €. 1.800,00 €/mq.-

I prezzi minimi di vendita si ottengono moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive lorde degli immobili (Sc),

quindi: Valore determinato: Abitazione:

€ 1.400,00 x 33,00 x 0,60 mq. (S.l.) = 35.640,00;

### Metodo analitico

Considerando una media lorda di €. 1.782,00 (7,50 €/mq per mese x sup. mq. 19,80) ricavata dall'affitto del locale garage e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), pari al 15% stimate in €. 267,30 si ottiene una rendita netta di circa €.1.514,70.-

Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5,00% porta il valore dell'immobile pignorato ad €.30.924,00.-

Il più probabile valore di mercato, dato dalla media dei due valori, sarà:  $(35.640,00 + 30.924,00) / 2 = € 32.967,00$  pari ad €. 1.665,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Sereno 56 - Lungomare di Enea 145, interno 5, piano S1-T-1	162,08 mq	1.665,00 €/mq	€ 269.863,20	100,00%	€ 269.863,20
Bene N° 2 - Garage Anzio (RM) - Viale Sereno 56, piano S1	19,80 mq	1.665,00 €/mq	€ 32.967,00	100,00%	€ 32.967,00
				Valore di stima:	€ 302.830,20

Valore di stima: € 302.830,20

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamenti	30,20	€

**Valore finale di stima: € 302.800,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 30/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Andreozzi Alessandro

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbali di accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - estratto di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - visure catastali storiche
- ✓ N° 4 Altri allegati - elaborato planimetrico ed attribuzione subalterni
- ✓ N° 5 Altri allegati - planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - grafico rilievo stato attuale
- ✓ N° 7 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 8 Altri allegati - permesso di costruire 18970 e grafico allegato
- ✓ N° 9 Altri allegati - comparabili pubblicati dalla Agenzie immobiliari e Valori OM.I.
- ✓ N° 10 Altri allegati - relazione CTU versione privacy
- ✓ N° 11 Altri allegati - atti di provenienza
- ✓ N° 12 Altri allegati - certificato di agibilità
- ✓ N° 13 Altri allegati - situazione quote condominiali
- ✓ N° 14 Altri allegati - altra documentazione rilasciata dal Comune di Anzio

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 - Lungomare di Enea 145, interno 5, piano S1-T-1

Appartamento in villino plurifamiliare disposto su tre livelli. Ubicato in un area caratterizzata da una diffusa edificazione e dotata di parcheggi, strade e servizi di rete. Presenta una forma regolare rettangolare e copre una superficie in pianta di circa mq. 55,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1709, Sub. 5, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 1709, Qualità Ente Urbano. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area di sedime dell'intero fabbricato ricade secondo le previsione del vigente P.R.G. del Comune di Anzio approvato con D.G.R. del Lazio n° 1259 del 17/12/2004 pubblicata sul B.U.R.L. N°5 in data 19/02/2005 suppl. ORD. N. 2 in Zona B2 - Piano d'intervento comparto B2. Inoltre l'area ricade all'interno del Vincolo paesaggistico di cui al d. Lgsvo 42/2004.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Sereno 56 , piano S1

locale garage posto al piano seminterrato di un edificio di più ampie dimensioni, pertinenziale alla soprastante unità immobiliare residenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1709, Sub. 5, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 1709, Qualità Ente Urbano. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area di sedime dell'intero fabbricato ricade secondo le previsione del vigente P.R.G. del Comune di Anzio approvato con D.G.R. del Lazio n° 1259 del 17/12/2004 pubblicata sul B.U.R.L. N°5 in data 19/02/2005 suppl. ORD. N. 2 in Zona B2 - Piano d'intervento comparto B2. Inoltre l'area ricade all'interno del Vincolo paesaggistico di cui al d. Lgsvo 42/2004.

**Prezzo base d'asta: € 302.800,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 472/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 302.800,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Anzio (RM) - Viale Sereno 56 - Lungomare di Enea 145, interno 5, piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1709, Sub. 5, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 1709, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	162,08 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dall'accesso eseguito, si è potuto constatare un buono stato conservativo dell'immobile.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento in villino plurifamiliare disposto su tre livelli. Ubicato in un'area caratterizzata da una diffusa edificazione e dotata di parcheggi, strade e servizi di rete. Presenta una forma regolare rettangolare e copre una superficie in pianta di circa mq. 55,00.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Anzio (RM) - Viale Sereno 56 , piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1709, Sub. 5, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 1709, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	19,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dall'accesso eseguito, si è potuto constatare un buono stato conservativo dell'immobile.		
<b>Descrizione:</b>	locale garage posto al piano seminterrato di un edificio di più ampie dimensioni, pertinenziale alla soprastante unità immobiliare residenziale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 - LUNGOMARE DI ENEA 145, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario garanzia  
Iscritto a Roma 2 il 30/03/2012  
Reg. gen. 15392 - Reg. part. 2126  
Quota: 1/1  
Importo: € 448.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 224.000,00

### *Trascrizioni*

- **atto giudiziario sequestro preventivo**  
Trascritto a Roma 2 il 21/02/2013  
Reg. gen. 7897 - Reg. part. 5682  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: nascente da sequestro preventivo del 13.02.2013 rep. 221/2012 emesso dalla Procura della Repubblica c/o il Tribunale di Catanzaro.
- **atto esecutivo cautelare**  
Trascritto a Roma 2 il 30/12/2013  
Reg. gen. 57399 - Reg. part. 39455  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Ordinanza di applicazione di misure cautelari reali del 18/12/2013 rep. 284/2013 emessa dalla Procura della Repubblica c/o Tribunale di Catanzaro.
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 02/01/2024  
Reg. gen. 46 - Reg. part. 22  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE SERENO 56 , PIANO S1

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario garanzia  
Iscritto a Roma 2 il 30/03/2012  
Reg. gen. 15392 - Reg. part. 2126  
Quota: 1/1  
Importo: € 448.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 224.000,00

### **Trascrizioni**

- **atto giudiziario sequestro preventivo**  
Trascritto a Roma 2 il 21/02/2013  
Reg. gen. 7897 - Reg. part. 5682  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: nascente da sequestro preventivo del 13.02.2013 rep. 221/2012 emesso dalla Procura della Repubblica c/o il Tribunale di Catanzaro.
- **atto esecutivo cautelare**  
Trascritto a Roma 2 il 30/12/2013  
Reg. gen. 57399 - Reg. part. 39455  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Ordinanza di applicazione di misure cautelari reali del 18/12/2013 rep. 284/2013 emessa dalla Procura della Repubblica c/o Tribunale di Catanzaro.
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 02/01/2024  
Reg. gen. 46 - Reg. part. 22  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*