
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Priori Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2020 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	15
Premessa.....	15
Lotto 1.....	16
Descrizione.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano T-S1.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 2, piano S1.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano T-S1.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 2, piano S1.....	18
Titolarità.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano T-S1.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 2, piano S1.....	18
Confini.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano T-S1.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 2, piano S1.....	19
Consistenza.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano T-S1.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 2, piano S1.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano T-S1.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 2, piano S1.....	20
Dati Catastali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano T-S1.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 2, piano S1.....	21
Stato conservativo.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano T-S1.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 2, piano S1.....	22
Parti Comuni.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano T-S1.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 2, piano S1.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano T-S1	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 2, piano S1	23
Stato di occupazione	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano T-S1	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 2, piano S1	23
Provenienze Ventennali	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano T-S1	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 2, piano S1	24
Formalità pregiudizievoli	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano T-S1	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 2, piano S1	24
Normativa urbanistica	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano T-S1	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 2, piano S1	25
Regolarità edilizia	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano T-S1	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 2, piano S1	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano T-S1	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 2, piano S1	27
Lotto 2	29
Descrizione	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 12, piano 1°-S1..	30
Bene N° 4 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano S1	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 12, piano 1°-S1..	31
Bene N° 4 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano S1	31
Titolarità	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 12, piano 1°-S1..	31
Bene N° 4 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano S1	31
Confini	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 12, piano 1°-S1..	32



Bene N° 4 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano S1	32
Consistenza.....	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 12, piano 1°-S1..	32
Bene N° 4 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano S1	33
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 12, piano 1°-S1..	33
Bene N° 4 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano S1	33
Dati Catastali	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 12, piano 1°-S1..	33
Bene N° 4 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano S1	34
Stato conservativo	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 12, piano 1°-S1..	34
Bene N° 4 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano S1	35
Parti Comuni.....	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 12, piano 1°-S1..	35
Bene N° 4 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano S1	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 12, piano 1°-S1..	35
Bene N° 4 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano S1	36
Stato di occupazione	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 12, piano 1°-S1..	36
Bene N° 4 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano S1	36
Provenienze Ventennali	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 12, piano 1°-S1..	37
Bene N° 4 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano S1	37
Formalità pregiudizievoli	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 12, piano 1°-S1..	37
Bene N° 4 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano S1	37
Normativa urbanistica	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 12, piano 1°-S1..	37
Bene N° 4 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano S1	38
Regolarità edilizia	38



Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 12, piano 1°-S1..	38
Bene N° 4 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano S1	39
Vincoli od oneri condominiali.....	39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 12, piano 1°-S1..	40
Bene N° 4 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano S1	40
Lotto 3	41
Descrizione	42
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 17, piano 2° - 3° - S1.....	42
Bene N° 6 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 1, piano S1	42
Completezza documentazione ex art. 567.....	43
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 17, piano 2° - 3° - S1.....	43
Bene N° 6 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 1, piano S1	43
Titolarità	43
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 17, piano 2° - 3° - S1.....	43
Bene N° 6 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 1, piano S1	43
Confini	44
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 17, piano 2° - 3° - S1.....	44
Bene N° 6 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 1, piano S1	44
Consistenza.....	44
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 17, piano 2° - 3° - S1.....	44
Bene N° 6 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 1, piano S1	45
Cronistoria Dati Catastali.....	45
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 17, piano 2° - 3° - S1.....	45
Bene N° 6 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 1, piano S1	45
Dati Catastali	45
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 17, piano 2° - 3° - S1.....	45
Bene N° 6 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 1, piano S1	46
Stato conservativo	46



Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 17, piano 2° - 3° - S1.....	47
Bene N° 6 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 1, piano S1	47
Parti Comuni.....	47
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 17, piano 2° - 3° - S1.....	47
Bene N° 6 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 1, piano S1	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 17, piano 2° - 3° - S1.....	47
Bene N° 6 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 1, piano S1	48
Stato di occupazione.....	48
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 17, piano 2° - 3° - S1.....	48
Bene N° 6 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 1, piano S1	48
Provenienze Ventennali	49
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 17, piano 2° - 3° - S1.....	49
Bene N° 6 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 1, piano S1	49
Formalità pregiudizievoli	49
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 17, piano 2° - 3° - S1.....	49
Bene N° 6 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 1, piano S1	49
Normativa urbanistica	49
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 17, piano 2° - 3° - S1.....	49
Bene N° 6 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 1, piano S1	50
Regolarità edilizia	50
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 17, piano 2° - 3° - S1.....	50
Bene N° 6 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 1, piano S1	51
Vincoli od oneri condominiali.....	52
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 17, piano 2° - 3° - S1.....	52
Bene N° 6 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 1, piano S1	52
Lotto 4.....	54



Descrizione	55
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 19, piano 2° - 3° - S1.....	55
Bene N° 8 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 20, piano S1.....	55
Completezza documentazione ex art. 567.....	56
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 19, piano 2° - 3° - S1.....	56
Bene N° 8 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 20, piano S1.....	56
Titolarità	56
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 19, piano 2° - 3° - S1.....	56
Bene N° 8 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 20, piano S1.....	56
Confini.....	57
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 19, piano 2° - 3° - S1.....	57
Bene N° 8 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 20, piano S1.....	57
Consistenza.....	57
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 19, piano 2° - 3° - S1.....	57
Bene N° 8 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 20, piano S1.....	58
Cronistoria Dati Catastali.....	58
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 19, piano 2° - 3° - S1.....	58
Bene N° 8 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 20, piano S1.....	58
Dati Catastali	58
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 19, piano 2° - 3° - S1.....	59
Bene N° 8 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 20, piano S1.....	59
Stato conservativo	60
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 19, piano 2° - 3° - S1.....	60
Bene N° 8 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 20, piano S1.....	60
Parti Comuni.....	60
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 19, piano 2° - 3° - S1.....	60
Bene N° 8 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 20, piano S1.....	60



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	60
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 19, piano 2° - 3° - S1.....	61
Bene N° 8 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 20, piano S1.....	61
Stato di occupazione.....	61
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 19, piano 2° - 3° - S1.....	61
Bene N° 8 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 20, piano S1.....	61
Provenienze Ventennali.....	62
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 19, piano 2° - 3° - S1.....	62
Bene N° 8 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 20, piano S1.....	62
Formalità pregiudizievoli.....	62
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 19, piano 2° - 3° - S1.....	62
Bene N° 8 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 20, piano S1.....	62
Normativa urbanistica.....	62
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 19, piano 2° - 3° - S1.....	62
Bene N° 8 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 20, piano S1.....	63
Regolarità edilizia.....	63
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 19, piano 2° - 3° - S1.....	63
Bene N° 8 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 20, piano S1.....	64
Vincoli od oneri condominiali.....	65
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 19, piano 2° - 3° - S1.....	65
Bene N° 8 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 20, piano S1.....	65
Lotto 5.....	66
Descrizione.....	67
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 22, piano 2° - 3° (sottotetto) - S1.....	67
Bene N° 10 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 21, piano S1.....	67
Completezza documentazione ex art. 567.....	68
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 22, piano 2° - 3° (sottotetto) - S1.....	68



Bene N° 10 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 21, piano S1.....	68
Titolarità	68
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 22, piano 2° - 3° (sottotetto) - S1.....	68
Bene N° 10 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 21, piano S1.....	69
Confini	69
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 22, piano 2° - 3° (sottotetto) - S1.....	69
Bene N° 10 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 21, piano S1.....	69
Consistenza	69
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 22, piano 2° - 3° (sottotetto) - S1.....	69
Bene N° 10 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 21, piano S1.....	70
Cronistoria Dati Catastali.....	70
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 22, piano 2° - 3° (sottotetto) - S1.....	70
Bene N° 10 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 21, piano S1.....	71
Dati Catastali	71
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 22, piano 2° - 3° (sottotetto) - S1.....	71
Bene N° 10 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 21, piano S1.....	71
Stato conservativo	72
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 22, piano 2° - 3° (sottotetto) - S1.....	72
Bene N° 10 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 21, piano S1.....	72
Parti Comuni.....	72
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 22, piano 2° - 3° (sottotetto) - S1.....	72
Bene N° 10 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 21, piano S1.....	72
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	73
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 22, piano 2° - 3° (sottotetto) - S1.....	73
Bene N° 10 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 21, piano S1.....	73
Stato di occupazione	73
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 22, piano 2° - 3° (sottotetto) - S1.....	73



Bene N° 10 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 21, piano S1.....	74
Provenienze Ventennali	74
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 22, piano 2° - 3° (sottotetto) - S1.....	74
Bene N° 10 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 21, piano S1.....	74
Formalità pregiudizievoli	74
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 22, piano 2° - 3° (sottotetto) - S1.....	74
Bene N° 10 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 21, piano S1.....	74
Normativa urbanistica	75
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 22, piano 2° - 3° (sottotetto) - S1.....	75
Bene N° 10 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 21, piano S1.....	75
Regolarità edilizia	75
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 22, piano 2° - 3° (sottotetto) - S1.....	75
Bene N° 10 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 21, piano S1.....	76
Vincoli od oneri condominiali.....	77
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 22, piano 2° - 3° (sottotetto) - S1.....	77
Bene N° 10 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 21, piano S1.....	77
Lotto 6	79
Descrizione	80
Completezza documentazione ex art. 567.....	80
Titolarità	80
Confini	81
Consistenza.....	81
Cronistoria Dati Catastali.....	81
Dati Catastali	81
Stato conservativo	82
Parti Comuni.....	82
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	82
Stato di occupazione	83
Provenienze Ventennali	83
Formalità pregiudizievoli	83
Normativa urbanistica	83



Regolarità edilizia	83
Vincoli od oneri condominiali.....	84
Lotto 7	86
Descrizione	87
Completezza documentazione ex art. 567.....	87
Titolarità	87
Confini	88
Consistenza	88
Cronistoria Dati Catastali.....	88
Dati Catastali	88
Stato conservativo	89
Parti Comuni.....	89
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	89
Stato di occupazione	90
Provenienze Ventennali	90
Formalità pregiudizievoli	90
Normativa urbanistica	90
Regolarità edilizia	90
Vincoli od oneri condominiali.....	91
Lotto 8	93
Descrizione	94
Completezza documentazione ex art. 567.....	94
Titolarità	94
Confini	95
Consistenza	95
Cronistoria Dati Catastali.....	95
Dati Catastali	95
Stato conservativo	96
Parti Comuni.....	96
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	96
Stato di occupazione	96
Provenienze Ventennali	97
Formalità pregiudizievoli	97
Normativa urbanistica	97
Regolarità edilizia	97
Vincoli od oneri condominiali.....	98
Lotto 9	99
Descrizione.....	100



Completezza documentazione ex art. 567	100
Titolarità.....	100
Confini	101
Consistenza	101
Cronistoria Dati Catastali	101
Dati Catastali.....	101
Stato conservativo.....	102
Parti Comuni.....	102
Caratteristiche costruttive prevalenti	102
Stato di occupazione	102
Provenienze Ventennali.....	103
Formalità pregiudizievoli.....	103
Normativa urbanistica.....	103
Regolarità edilizia.....	103
Vincoli od oneri condominiali.....	104
Lotto 10.....	105
Descrizione.....	106
Completezza documentazione ex art. 567	106
Titolarità.....	106
Confini	107
Consistenza	107
Cronistoria Dati Catastali	107
Dati Catastali.....	107
Stato conservativo.....	108
Parti Comuni.....	108
Caratteristiche costruttive prevalenti	108
Stato di occupazione	108
Provenienze Ventennali.....	109
Formalità pregiudizievoli.....	109
Normativa urbanistica.....	109
Regolarità edilizia.....	109
Vincoli od oneri condominiali.....	110
Lotto 11.....	111
Descrizione.....	112
Completezza documentazione ex art. 567	112
Titolarità.....	112
Confini	113
Consistenza	113



Cronistoria Dati Catastali	113
Dati Catastali.....	114
Stato conservativo.....	114
Parti Comuni.....	114
Caratteristiche costruttive prevalenti	115
Stato di occupazione	115
Provenienze Ventennali.....	115
Formalità pregiudizievoli.....	115
Normativa urbanistica.....	115
Regolarità edilizia.....	116
Lotto 12.....	118
Descrizione.....	119
Completezza documentazione ex art. 567	119
Titolarità.....	119
Confini	120
Consistenza	120
Cronistoria Dati Catastali	120
Dati Catastali.....	120
Stato conservativo.....	121
Parti Comuni.....	121
Caratteristiche costruttive prevalenti	121
Stato di occupazione	122
Provenienze Ventennali.....	122
Formalità pregiudizievoli.....	122
Normativa urbanistica.....	122
Regolarità edilizia.....	123
Vincoli od oneri condominiali.....	124
Stima / Formazione lotti	126
Lotto 1.....	126
Lotto 2.....	129
Lotto 3.....	132
Lotto 4.....	135
Lotto 5.....	138
Lotto 6.....	141
Lotto 7.....	142
Lotto 8.....	144
Lotto 9.....	145
Lotto 10.....	146



Lotto 11	147
Lotto 12	149
Riserve e particolarità da segnalare.....	151
Riepilogo bando d'asta.....	153
Lotto 1	153
Lotto 2	154
Lotto 3	155
Lotto 4	156
Lotto 5	157
Lotto 6	158
Lotto 7	158
Lotto 8	159
Lotto 9	159
Lotto 10	160
Lotto 11	161
Lotto 12	161
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2020 del R.G.E.	163
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 160.452,80	163
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 98.379,00	164
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 123.981,00	164
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 171.819,00	165
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 173.349,00	166
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 19.890,00	167
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 14.535,00	168
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 8.160,00	168
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 8.160,00	168
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 8.160,00	169
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 32.812,50	169
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 112.950,00	170



INCARICO

All'udienza del 07/07/2020, il sottoscritto Arch. Priori Michele, con studio in Largo Mario Ciancia, 12 - 00049 - Velletri (RM), email studiotecnicopriori@gmail.com, PEC mi.priori@pec.archrm.it, Tel. 06 83924242, 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** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 2, piano S1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 12, piano 1°-S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano S1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 17, piano 2° - 3° - S1
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 1, piano S1
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 19, piano 2° - 3° - S1
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 20, piano S1
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 22, piano 2° - 3° (sottotetto) - S1
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 21, piano S1
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 3, piano S1
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 4, piano S1
- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno E, piano T
- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno H, piano T
- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno D, piano T
- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle Ventrano, 37, piano S1
- **Bene N° 17** - Ufficio ubicato a Valmontone (RM) - Via Filippo Turati, 13, edificio C, piano T - S1



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 2, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO T-S1

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione e cantina annessa, facenti parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192.

Il bene in esame è composto da un'abitazione al piano terra con corte esclusiva ed una piccola cantina autonoma annessa, sita al piano interrato (S1), accessibile dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore.

L'appartamento è suddiviso in un vano cottura, un soggiorno-pranzo, un disimpegno, un bagno, due camere da letto di cui una con bagno in camera e di una corte esclusiva pavimentata a livello, completamente delimitata, sulla quale insiste anche la griglia di areazione in ferro per il piano interrato, destinato ad autorimessa.

Relativamente al bene in esame, è stato eseguito un primo accesso il 03/07/2023, congiuntamente al custode nominato dal Sig. Giudice, **** Omissis ****.

Il bene di cui sopra è risultato occupato dal Sig. **** Omissis **** nato a Roma il 04/02/1947 e dalla propria moglie, in virtù di contratto di locazione stipulato in data 24/01/2019 e registrato il 29/01/2019, con scadenza il 31/01/2024, i quali hanno permesso l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico e sottoscritto il verbale di sopralluogo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 2, PIANO S1

Trattasi di un box auto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192.

Il bene in esame è sito al piano interrato (S1), accessibile dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile di accesso, mentre dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore e risulta composto da un unico vano.

Relativamente al bene in esame, è stato eseguito un primo accesso il 03/07/2023, congiuntamente al custode nominato dal Sig. Giudice, **** Omissis ****.

Il bene di cui sopra è risultato occupato dal Sig. **** Omissis **** nato a Roma il 04/02/1947 e dalla propria moglie, in virtù di contratto di locazione stipulato in data 24/01/2019 e registrato il 29/01/2019, con scadenza il 31/01/2024, i quali hanno permesso l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico e sottoscritto il verbale di sopralluogo.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO T-S1

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'**** Omissis ****, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dalla relazione notarile del Notaio Dott. **** Omissis ****, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa, ad eccezione che non risulta la notifica dell'avviso ex art. 498 CPC ai creditori iscritti e non comparso. Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio **** Omissis **** e la relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 2, PIANO S1

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'**** Omissis ****, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dalla relazione notarile del Notaio Dott. **** Omissis ****, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa, ad eccezione che non risulta la notifica dell'avviso ex art. 498 CPC ai creditori iscritti e non comparso. Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio **** Omissis **** e la relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO T-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)

Il tutto come meglio risulta dall'atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 17/12/2014 - Repertorio n°137748 - Raccolta n°44126, registrato a Palestrina il 19/12/2014 al n°3233 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 19/12/2014 ai nn°54626/36423 e dall'atto di rettifica del 13/02/2015, Rep. n°138007 - Raccolta n°44290, registrato a Palestrina il 05/13/2015 al n°696 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 10/03/2015 ai nn°8581/6287, dei quali ne è stata richiesta ed ottenuta copia al Notaio stesso in data 05/06/2023 ed allegati al fascicolo telematico, dal sottoscritto esperto stimatore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 2, 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)

Il tutto come meglio risulta dall'atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 17/12/2014 - Repertorio n°137748 - Raccolta n°44126, registrato a Palestrina il 19/12/2014 al n°3233 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 19/12/2014 ai nn°54626/36423 e dall'atto di rettifica del 13/02/2015, Rep. n°138007 - Raccolta n°44290, registrato a Palestrina il 05/13/2015 al n°696 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 10/03/2015 ai nn°8581/6287, dei quali ne è stata richiesta ed ottenuta copia al Notaio stesso in data 05/06/2023 ed allegati al fascicolo telematico, dal sottoscritto esperto stimatore.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO T-S1

Il bene confina con marciapiedi condominiale, appartamento interno 4, subalterno 636 su più lati, salvo altri, il tutto come meglio risulta dalla planimetria catastale e dall'elaborato planimetrico in atti.
La cantina al piano S1 confina con interno 4, interno 7, subalterno 575, salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 2, PIANO S1

Il bene confina con area di manovra condominiale, interno 1, interno 3, salvo altri, il tutto come meglio risulta dalla planimetria catastale e dall'elaborato planimetrico in atti.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	87,00 mq	1,00	87,00 mq	2,70 m	Terra
Corte fino alla sup. appartamento	87,00 mq	87,00 mq	0,10	8,70 mq	0,00 m	Terra
Cantina	3,00 mq	3,00 mq	0,20	0,60 mq	2,70 m	S1
Corte oltre la su. appartamento	12,00 mq	12,00 mq	0,02	0,24 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				96,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,54 mq		

La consistenza del bene, così come indicata, scaturisce dal rilievo eseguito sui luoghi dallo scrivente C.T.U. in data 03/07/2023, alla presenza del custode nominato **** Omissis **** e del Sig. **** Omissis ****, quali



conduttori dell'immobile in virtù di contratto di locazione, che abitano l'immobile oggetto di pignoramento e che hanno consentito l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico.

L'eventuale aggiudicatario deve considerare le superfici descritte, come indicative del bene in oggetto e che la vendita sarà effettuata comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprese eventuali servitù apparenti e non apparenti, vizi o altro.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 2, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	28,00 mq	29,00 mq	0,50	14,50 mq	2,70 m	Interrato (S1)
Totale superficie convenzionale:				14,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,50 mq		

La consistenza del bene, così come indicata, scaturisce dal rilievo eseguito sui luoghi dallo scrivente C.T.U. in data 03/07/2023, alla presenza del custode nominato **** Omissis **** e del Sig. **** Omissis ****, quali conduttori dell'immobile in virtù di contratto di locazione, che hanno consentito l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico.

L'eventuale aggiudicatario deve considerare le superfici descritte, come indicative del bene in oggetto e che la vendita sarà effettuata comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprese eventuali servitù apparenti e non apparenti, vizi o altro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO T-S1

Si allega a tal proposito la certificazione catastale dei vari immobili oggetto della presente procedura esecutiva, che costituiscono i lotti oggetto di vendita.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 2, PIANO S1

Si allega a tal proposito la certificazione catastale dei vari immobili oggetto della presente procedura esecutiva, che costituiscono i lotti oggetto di vendita.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO T-S1



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1129	606		A2	2	6		759,19 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Da quanto potuto appurare, la planimetria catastale in atti, è pressochè conforme con il rilievo dello stato dei luoghi eseguito dal sottoscritto C.T.U., ad eccezione dell'altezza della cantina, facente parte dello stesso bene, risultata di altezza superiore e pari a ml. 2,70.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 2, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1129	608		C6	2		29 mq	188,71 €	S1	

Corrispondenza catastale

Da quanto potuto appurare, la planimetria catastale in atti, è pressochè conforme con il rilievo dello stato dei luoghi eseguito dal sottoscritto C.T.U., ad eccezione dell'altezza, risultata pari a ml. 2,70.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO T-S1



Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato di recente costruzione ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene le facciate esterne, che le parti comuni interne, quali il vano scala, i corridoi condominiali, la rampa di accesso ai box e la corsia di manovra. Tuttavia risulta necessaria, in alcuni casi, una manutenzione ordinaria per la conservazione di alcune zone esterne.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 2, PIANO S1

Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato di recente costruzione ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene le facciate esterne, che le parti comuni interne, quali il vano scala, i corridoi condominiali, la rampa di accesso ai box e la corsia di manovra. Tuttavia risulta necessaria, in alcuni casi, una manutenzione ordinaria per la conservazione di alcune zone esterne.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO T-S1

Devono considerarsi parti comuni tutte le parti strutturali, impiantistiche, di copertura, la rampa di accesso e manovra ai box, gli scarichi, le utenze comuni, il corpo ascensore ed il vano scala, ecc., che normalmente lo sono considerate a norma del Codice Civile (artt. 1117 e seguenti) e dal regolamento di condominio, oltre che dalla documentazione catastale quale per esempio l'elaborato planimetrico con individuazione dei beni comuni non censibili, che il sottoscritto allega al presente elaborato peritale, salvo quanto possa risultare dai titoli di acquisto o da altra documentazione probante.

Restano sempre fatti salvi i diritti dei terzi, che dovessero in un secondo momento dimostrare con ulteriore documentazione altre tesi, sollevando sin da ora l'esperto stimatore da ogni responsabilità in merito a fatti sopraggiunti in un secondo tempo o estranei alla sua conoscenza.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 2, PIANO S1

Devono considerarsi parti comuni tutte le parti strutturali, impiantistiche, di copertura, la rampa di accesso e manovra ai box, gli scarichi, le utenze comuni, il corpo ascensore ed il vano scala, ecc., che normalmente lo sono considerate a norma del Codice Civile (artt. 1117 e seguenti) e dal regolamento di condominio, oltre che dalla documentazione catastale quale per esempio l'elaborato planimetrico con individuazione dei beni comuni non censibili, che il sottoscritto allega al presente elaborato peritale, salvo quanto possa risultare dai titoli di acquisto o da altra documentazione probante.

Restano sempre fatti salvi i diritti dei terzi, che dovessero in un secondo momento dimostrare con ulteriore documentazione altre tesi, sollevando sin da ora l'esperto stimatore da ogni responsabilità in merito a fatti sopraggiunti in un secondo tempo o estranei alla sua conoscenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO T-S1

Esposizione prevalente: Nord, Est e Sud

Altezza interna: ml 2,70 circa, compresa la cantina al piano interrato (S1).



Strutture: in c.a. con solai in laterocemento.

Copertura: in parte piana, in parte a falde con tegole.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate e tinteggiate.

Pareti interne intonacate e tinteggiate con rivestimento in piastrelle per bagni e cucina.

Pavimentazione interna: in piastrelle.

Infissi: in legno, con serrande in plastica.

Impianto elettrico, idrico, termico: presenti, da revisionare e/o certificare da parte di ditta autorizzata, alla normativa vigente, se necessario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 2, PIANO S1

Altezza interna: ml 2,70 circa

Strutture di elevazione: in calcestruzzo armato

Copertura: in parte piana ed in parte a falde con tegole.

Pareti interne: blocchetti di cemento e cemento armato.

Pavimentazione interna: cemento liscio.

Portone di ingresso: Porta basculante in metallo.

Impianto elettrico presente, da revisionare e/o certificare da parte di ditta autorizzata, alla normativa vigente, se necessario.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO T-S1

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

Relativamente al bene in esame, è stato eseguito un primo accesso il 03/07/2023, congiuntamente al custode nominato dal Sig. Giudice, **** Omissis ****.

Il bene di cui sopra è risultato occupato dal Sig. **** Omissis **** nato a Roma il 04/02/1947 e dalla propria moglie, in virtù di contratto di locazione stipulato in data 24/01/2019 e registrato il 29/01/2019, con scadenza il 31/01/2024, i quali hanno permesso l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico e sottoscritto il verbale di sopralluogo.

Il relativo contratto di locazione viene allegato alla presente relazione peritale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 2, PIANO S1

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

Relativamente al bene in esame, è stato eseguito un primo accesso il 03/07/2023, congiuntamente al custode nominato dal Sig. Giudice, **** Omissis ****.

Il bene di cui sopra è risultato occupato dal Sig. **** Omissis **** nato a Roma il 04/02/1947 e dalla propria moglie, in virtù di contratto di locazione stipulato in data 24/01/2019 e registrato il 29/01/2019, con scadenza il 31/01/2024, i quali hanno permesso l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico e



sottoscritto il verbale di sopralluogo.

Il relativo contratto di locazione viene allegato alla presente relazione peritale.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO T-S1

Per la provenienza ventennale, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 2, PIANO S1

Per la provenienza ventennale, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO T-S1

Per le formalità pregiudizievoli, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis **** ed alla relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già in atti del fascicolo telematico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 2, PIANO S1

Per le formalità pregiudizievoli, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis **** ed alla relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già in atti del fascicolo telematico.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO T-S1

Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è situato in Zona C1 Comparto 12 del vigente PRG del Comune di Anzio.

Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni.

Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto.



In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 2, PIANO S1

Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è situato in Zona C1 Comparto 12 del vigente PRG del Comune di Anzio.

Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni.

Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto.

In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO T-S1

Il sottoscritto esperto stimatore, ha inviato formale richiesta di accesso agli atti a mezzo Pec al Comune di Anzio, istanza protocollata con il n°0043063 del 08/06/2023 ed il 30/06/2023, lo scrivente, è stato convocato dall'addetto incaricato, per l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune.

In tale data il C.T.U. eseguiva copia della documentazione esibitagli, ma essendo irreperibile una parte della documentazione, in data 13/07/2023, inviava nuova richiesta via Pec al Comune di Anzio, con la specifica richiesta del grafico allegato alla S.C.I.A. presentata il 17/05/2016; tale richiesta veniva evasa dall'Ufficio Tecnico, con invio telematico della documentazione.

Alla luce di quanto esibito dall'addetto comunale, incaricato del suddetto accesso agli atti, il C.T.U. è in grado di poter riferire quanto segue:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, Edificio "C", è stato realizzato con Permesso di costruire n.19695 del 18/12/2007, Permesso di Costruire (Variante) n.152 del 05/10/2011 - Pratica Edilizia n°21382 e successivo Permesso di Costruire (Variante in corso d'opera) n.16/2014 del 19/02/2014 - Pratica Edilizia n°21895.

E' stata presentata poi una S.C.I.A. Prot. 49387/14 del 04/11/2014 per lo spostamento della Cabina Enel, già esistente sul posto ed una successiva D.I.A. Prot. 54209 in data 03/12/2014, per diversa distribuzione della



S.U.L., per ampliamento dei piani terra delle palazzine "A", "B" e "C", con conseguente diminuzione della SUL delle restanti palazzine da edificare "D" ed "E".

In data 17/05/2016 è stata presentata una S.C.I.A. registrata con il Prot. n°22343, per diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione copertura tettoia per copertura vano scala al piano terzo della palazzina "C", alla quale è risultato allegato il grafico di progetto post-operam, la comunicazione di fine lavori con la relazione ed il certificato di collaudo finale.

Infine il 19/12/2016, è stata presentata istanza registrata con il Prot. n°0058261/2016, per la richiesta del certificato di agibilità con documentazione allegata e successivamente in data 16/02/2017, è stata presentata, sempre relativamente alla palazzina "C", la segnalazione certificata di agibilità, registrata in pari data con il Prot. n°0007211/17, alla quale sono allegate le visure e le planimetrie di accatastamento.

Da quanto potuto appurare e rilevare al momento del sopralluogo, lo stato dei luoghi dell'appartamento e della corte esclusiva, è pressochè conforme al grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. Prot. n°22343 del 17/05/2016, mentre la cantina annessa all'appartamento, è risultata avere un'altezza utile di circa ml. 2,70 a fronte di ml. 2,40 riportata sul grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. di cui sopra.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 2, PIANO S1

Il sottoscritto esperto stimatore, ha inviato formale richiesta di accesso agli atti a mezzo Pec al Comune di Anzio, istanza protocollata con il n°0043063 del 08/06/2023 ed il 30/06/2023, lo scrivente, è stato convocato dall'addetto incaricato, per l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune.

In tale data il C.T.U. eseguiva copia della documentazione esibitagli, ma essendo irreperibile una parte della documentazione, in data 13/07/2023, inviava nuova richiesta via Pec al Comune di Anzio, con la specifica richiesta del grafico allegato alla S.C.I.A. presentata il 17/05/2016; tale richiesta veniva evasa dall'Ufficio Tecnico, con invio telematico della documentazione.

Alla luce di quanto esibito dall'addetto comunale, incaricato del suddetto accesso agli atti, il C.T.U. è in grado di poter riferire quanto segue:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, Edificio "C", è stato realizzato con Permesso di costruire n.19695 del 18/12/2007, Permesso di Costruire (Variante) n.152 del 05/10/2011 - Pratica Edilizia n°21382 e successivo Permesso di Costruire (Variante in corso d'opera) n.16/2014 del 19/02/2014 - Pratica Edilizia n°21895.

E' stata presentata poi una S.C.I.A. Prot. 49387/14 del 04/11/2014 per lo spostamento della Cabina Enel, già esistente sul posto ed una successiva D.I.A. Prot. 54209 in data 03/12/2014, per diversa distribuzione della S.U.L., per ampliamento dei piani terra delle palazzine "A", "B" e "C", con conseguente diminuzione della SUL delle restanti palazzine da edificare "D" ed "E".

In data 17/05/2016 è stata presentata una S.C.I.A. registrata con il Prot. n°22343, per diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione copertura tettoia per copertura vano scala al piano terzo della palazzina "C", alla quale è risultato allegato il grafico di progetto post-operam, la comunicazione di fine lavori con la relazione ed il certificato di collaudo finale.

Infine il 19/12/2016, è stata presentata istanza registrata con il Prot. n°0058261/2016, per la richiesta del certificato di agibilità con documentazione allegata e successivamente in data 16/02/2017, è stata presentata, sempre relativamente alla palazzina "C", la segnalazione certificata di agibilità, registrata in pari data con il Prot. n°0007211/17, alla quale sono allegate le visure e le planimetrie di accatastamento.



Da quanto potuto appurare e rilevare al momento del sopralluogo, lo stato dei luoghi del box auto, è pressochè conforme al grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. Prot. n°22343 del 17/05/2016, salvo che il bene è risultato di altezza utile pari a ml. 2,70 a fronte di ml. 2,40, come riportato sul grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. di cui sopra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO T-S1

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

Da quanto appurato, il condominio in oggetto, è amministrato attualmente dallo **** Omissis **** con sede ad Aprilia, il quale su richiesta del custode nominato, ha inviato diversa documentazione, tra cui la convocazione di assemblea per il giorno 24/06/2023, con le relative tabelle del bilancio consuntivo e preventivo, che l'eventuale aggiudicatario dichiara sin da ora di averne preso atto e che le spese relative ad ogni singolo bene rimarranno a carico del futuro aggiudicatario, con la precisazione che il sottoscritto nel valore di stima, ha tenuto conto di tali oneri nel deprezzamento finale per il prezzo a base d'asta.

E' altresì da evidenziare, che per tutti i beni di tale fabbricato, sarà valido il regolamento di condominio vigente con le relative tabelle millesimali, il tutto approvato con verbale di deposito del 24/02/2017 - Rep. 3426 a rogito notarile, che l'eventuale aggiudicatario dichiara sin da ora di accettarne il contenuto e le ripartizioni.

Infine si sottolinea che tutti i relativi allegati, come rimessi dall'Amm.re pro-tempore del Condominio, contengono informazioni anche di terzi da considerarsi strettamente riservate e pertanto sono destinate esclusivamente alla consultazione da parte degli eventuali aggiudicatari, al fine di conoscere lo stato degli oneri condominiali versati e da versare, ma che, non potranno usarli, diffonderli o copiarli e che un eventuale uso improprio della suddetta documentazione, sarà sotto la loro personale responsabilità, esonerando sin da ora il sottoscritto da qualsiasi responsabilità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 2, PIANO S1

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

Da quanto appurato, il condominio in oggetto, è amministrato attualmente dallo **** Omissis **** con sede ad Aprilia, il quale su richiesta del custode nominato, ha inviato diversa documentazione, tra cui la convocazione di assemblea per il giorno 24/06/2023, con le relative tabelle del bilancio consuntivo e preventivo, che l'eventuale aggiudicatario dichiara sin da ora di averne preso atto e che le spese relative ad ogni singolo bene rimarranno a carico del futuro aggiudicatario, con la precisazione che il sottoscritto nel valore di stima, ha tenuto conto di tali oneri nel deprezzamento finale per il prezzo a base d'asta.

E' altresì da evidenziare, che per tutti i beni di tale fabbricato, sarà valido il regolamento di condominio vigente con le relative tabelle millesimali, il tutto approvato con verbale di deposito del 24/02/2017 - Rep. 3426 a rogito notarile, che l'eventuale aggiudicatario dichiara sin da ora di accettarne il contenuto e le ripartizioni.

Infine si sottolinea che tutti i relativi allegati, come rimessi dall'Amm.re pro-tempore del Condominio, contengono informazioni anche di terzi da considerarsi strettamente riservate e pertanto sono destinate esclusivamente alla consultazione da parte degli eventuali aggiudicatari, al fine di conoscere lo stato degli oneri condominiali versati e da versare, ma che, non potranno usarli, diffonderli o copiarli e che un eventuale uso



improprio della suddetta documentazione, sarà sotto la loro personale responsabilità, esonerando sin da ora il sottoscritto da qualsiasi responsabilità.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 12, piano 1°-S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 12, PIANO 1°-S1

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione e cantina annessa, facenti parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192.

Il bene in esame è composto da un'abitazione al piano primo ed una piccola cantina autonoma annessa, sita al piano interrato (S1), accessibile dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore. L'appartamento è suddiviso in una zona soggiorno-pranzo con angolo cottura a vista ed ampio balcone a livello, un bagno munito di finestra non disimpegnato dalla zona giorno ed una camera da letto, anch'essa con uscita sul balcone comune alla zona giorno.

Relativamente al bene in esame, lo scrivente ha eseguito accesso sui luoghi in data 10/07/2023, congiuntamente al custode nominato dal Sig. Giudice, **** Omissis ****, la quale ha richiesto l'ausilio del fabbro, nella persona del Sig. **** Omissis ****, per l'apertura dei bene, con sostituzione della serratura e consegna delle chiavi al custode.

Il bene di cui sopra è risultato libero e presumibilmente mai abitato, ed in pari data il sottoscritto, ha effettuato le operazioni di rilievo metrico e fotografico e firmato il verbale di sopralluogo, congiuntamente al custode nominato ed al fabbro sopra già generalizzato.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO S1

Trattasi di un box auto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192.

Il bene in esame è sito al piano interrato (S1), accessibile dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile di accesso, mentre dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore e risulta composto da un unico vano.

Relativamente al bene in esame, lo scrivente ha eseguito accesso sui luoghi in data 10/07/2023, congiuntamente al custode nominato dal Sig. Giudice, **** Omissis ****, la quale ha richiesto l'ausilio del fabbro, nella persona del Sig. **** Omissis ****, per l'apertura dei bene, con sostituzione della serratura e consegna delle chiavi al custode, se chiusi.

Il bene di cui sopra è risultato aperto e libero ed in pari data il sottoscritto, ha effettuato le operazioni di rilievo metrico e fotografico e firmato il verbale di sopralluogo, congiuntamente al custode nominato ed al fabbro sopra già generalizzato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 12, PIANO 1°-S1

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'**** Omissis ****, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dalla relazione notarile del Notaio Dott. **** Omissis ****, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa, ad eccezione che non risulta la notifica dell'avviso ex art. 498 CPC ai creditori iscritti e non comparso. Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio **** Omissis **** e la relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO S1

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'**** Omissis ****, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dalla relazione notarile del Notaio Dott. **** Omissis ****, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa, ad eccezione che non risulta la notifica dell'avviso ex art. 498 CPC ai creditori iscritti e non comparso. Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio **** Omissis **** e la relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 12, PIANO 1°-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)

Il tutto come meglio risulta dall'atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 17/12/2014 - Repertorio n°137748 - Raccolta n°44126, registrato a Palestrina il 19/12/2014 al n°3233 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 19/12/2014 ai nn°54626/36423 e dall'atto di rettifica del 13/02/2015, Rep. n°138007 - Raccolta n°44290, registrato a Palestrina il 05/13/2015 al n°696 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 10/03/2015 ai nn°8581/6287, dei quali ne è stata richiesta ed ottenuta copia al Notaio stesso in data 05/06/2023 ed allegati al fascicolo telematico, dal sottoscritto esperto stimatore.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 6, 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)

Il tutto come meglio risulta dall'atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 17/12/2014 - Repertorio n°137748 - Raccolta n°44126, registrato a Palestrina il 19/12/2014 al n°3233 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 19/12/2014 ai nn°54626/36423 e dall'atto di rettifica del 13/02/2015, Rep. n°138007 - Raccolta n°44290, registrato a Palestrina il 05/13/2015 al n°696 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 10/03/2015 ai nn°8581/6287, dei quali ne è stata richiesta ed ottenuta copia al Notaio stesso in data 05/06/2023 ed allegati al fascicolo telematico, dal sottoscritto esperto stimatore.

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 12, PIANO 1°-S1

Il bene confina con androne condominiale, appartamento interno 11, appartamento interno 13, salvo altri, il tutto come meglio risulta dalla planimetria catastale e dall'elaborato planimetrico in atti.

La cantina al piano S1 confina con interno 11, interno 13, subalterno 589 su due lati, corridoio condominiale, salvo altri.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO S1

Il bene confina con area di manovra condominiale, interno 5, interno 10, salvo altri, il tutto come meglio risulta dalla planimetria catastale e dall'elaborato planimetrico in atti.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 12, PIANO 1°-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,00 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	2,70 m	1°
Balcone	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	2,70 m	1°
Cantina	4,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				54,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,30 mq		

La consistenza del bene, così come indicata, scaturisce dal rilievo metrico e fotografico eseguito sui luoghi dallo scrivente C.T.U. in data 10/07/2023, alla presenza del custode nominato **** Omissis ****.



L'eventuale aggiudicatario deve considerare le superfici descritte, come indicative del bene in oggetto e che la vendita sarà effettuata comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprese eventuali servitù apparenti e non apparenti, vizi o altro.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	19,00 mq	20,00 mq	0,50	10,00 mq	2,70 m	Interrato (S1)
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

La consistenza del bene, così come indicata, scaturisce dal rilievo metrico e fotografico eseguito sui luoghi dallo scrivente C.T.U. in data 10/07/2023, alla presenza del custode nominato **** Omissis ****, che ha assistito alle operazioni peritali.

L'eventuale aggiudicatario deve considerare le superfici descritte, come indicative del bene in oggetto e che la vendita sarà effettuata comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprese eventuali servitù apparenti e non apparenti, vizi o altro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 12, PIANO 1°-S1

Si allega a tal proposito la certificazione catastale dei vari immobili oggetto della presente procedura esecutiva, che costituiscono i lotti oggetto di vendita.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO S1

Si allega a tal proposito la certificazione catastale dei vari immobili oggetto della presente procedura esecutiva, che costituiscono i lotti oggetto di vendita.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 12, PIANO 1°-S1

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1129	625		A2	2	2,5		316,33 €	1°-S1	

Corrispondenza catastale

Da quanto potuto appurare, la planimetria catastale in atti, è pressochè conforme con il rilievo dello stato dei luoghi eseguito dal sottoscritto C.T.U., ad eccezione del piccolo tramezzo di delimitazione dell'angolo cottura non realizzato e dell'altezza utile della cantina al piano S1 (interrato), facente parte dello stesso bene, risultata di altezza superiore e pari a ml. 2,70 a fronte di ml. 2,40 come riportato sul grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. Prot. n°22343.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1129	612		C6	2		20 mq	130,15 €	S1	

Corrispondenza catastale

Da quanto potuto appurare, la planimetria catastale in atti, è pressochè conforme con il rilievo dello stato dei luoghi eseguito dal sottoscritto C.T.U., ad eccezione dell'altezza, risultata pari a ml. 2,70 a fronte di ml. 2,40 come graficizzato sul grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. Prot. 22343 del 2016.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 12, PIANO 1°-S1



Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato di recente costruzione ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene le facciate esterne, che le parti comuni interne, quali il vano scala, i corridoi condominiali, la rampa di accesso ai box e la corsia di manovra. Tuttavia risulta necessaria, in alcuni casi, una manutenzione ordinaria per la conservazione di alcune zone esterne.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO S1

Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato di recente costruzione ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene le facciate esterne, che le parti comuni interne, quali il vano scala, i corridoi condominiali, la rampa di accesso ai box e la corsia di manovra. Tuttavia risulta necessaria, in alcuni casi, una manutenzione ordinaria per la conservazione di alcune zone esterne.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 12, PIANO 1°-S1

Devono considerarsi parti comuni tutte le parti strutturali, impiantistiche, di copertura, la rampa di accesso e manovra ai box, gli scarichi, le utenze comuni, il corpo ascensore ed il vano scala, ecc., che normalmente lo sono considerate a norma del Codice Civile (artt. 1117 e seguenti) e dal regolamento di condominio, oltre che dalla documentazione catastale quale per esempio l'elaborato planimetrico con individuazione dei beni comuni non censibili, che il sottoscritto allega al presente elaborato peritale, salvo quanto possa risultare dai titoli di acquisto o da altra documentazione probante.

Restano sempre fatti salvi i diritti dei terzi, che dovessero in un secondo momento dimostrare con ulteriore documentazione altre tesi, sollevando sin da ora l'esperto stimatore da ogni responsabilità in merito a fatti sopraggiunti in un secondo tempo o estranei alla sua conoscenza.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO S1

Devono considerarsi parti comuni tutte le parti strutturali, impiantistiche, di copertura, la rampa di accesso e manovra ai box, gli scarichi, le utenze comuni, il corpo ascensore ed il vano scala, ecc., che normalmente lo sono considerate a norma del Codice Civile (artt. 1117 e seguenti) e dal regolamento di condominio, oltre che dalla documentazione catastale quale per esempio l'elaborato planimetrico con individuazione dei beni comuni non censibili, che il sottoscritto allega al presente elaborato peritale, salvo quanto possa risultare dai titoli di acquisto o da altra documentazione probante.

Restano sempre fatti salvi i diritti dei terzi, che dovessero in un secondo momento dimostrare con ulteriore documentazione altre tesi, sollevando sin da ora l'esperto stimatore da ogni responsabilità in merito a fatti sopraggiunti in un secondo tempo o estranei alla sua conoscenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 12, PIANO 1°-S1

Esposizione prevalente: Nord, Est e Sud

Altezza interna: ml 2,70 circa, compresa la cantina al piano interrato (S1).



Strutture: in c.a. con solai in laterocemento.

Copertura: in parte piana, in parte a falde con tegole.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate e tinteggiate.

Pareti interne intonacate e tinteggiate con rivestimento in piastrelle per bagni e cottura.

Pavimentazione interna: in piastrelle.

Infissi: in legno, con serrande in plastica.

Impianto elettrico, idrico, termico: presenti, da revisionare e/o certificare da parte di ditta autorizzata, alla normativa vigente, se necessario.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO S1

Altezza interna: ml 2,70 circa

Strutture di elevazione: in calcestruzzo armato

Copertura: in parte piana ed in parte a falde con tegole.

Pareti interne: blocchetti di cemento e cemento armato.

Pavimentazione interna: cemento liscio.

Portone di ingresso: Porta basculante in metallo.

Impianto elettrico presente, da revisionare e/o certificare da parte di ditta autorizzata, alla normativa vigente, se necessario.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 12, PIANO 1°-S1

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

Relativamente al bene in esame, è stato eseguito l'accesso il 10/07/2023, congiuntamente al custode nominato dal Sig. Giudice, **** Omissis **** ed al fabbro richiesto dal custode stesso, il quale ha aperto l'immobile e sostituito la serratura e consegnato le chiavi al custode nominato.

Il bene di cui sopra è risultato libero e presumibilmente mai abitato.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO S1

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

Relativamente al bene in esame, è stato eseguito l'accesso il 10/07/2023, congiuntamente al custode nominato dal Sig. Giudice, **** Omissis **** ed al fabbro richiesto dal custode stesso.

Il bene di cui sopra è risultato aperto e libero da cose.

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 12, PIANO 1°-S1

Per la provenienza ventennale, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis ****.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO S1

Per la provenienza ventennale, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 12, PIANO 1°-S1

Per le formalità pregiudizievoli, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis **** ed alla relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già in atti del fascicolo telematico.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO S1

Per le formalità pregiudizievoli, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis **** ed alla relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già in atti del fascicolo telematico.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 12, PIANO 1°-S1

Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è situato in Zona C1 Comparto 12 del vigente PRG del Comune di Anzio.

Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni.

Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto.

In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO S1

Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è situato in Zona C1 Comparto 12 del vigente PRG del Comune di Anzio.

Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni.

Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto.

In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 12, PIANO 1°-S1

Il sottoscritto esperto stimatore, ha inviato formale richiesta di accesso agli atti a mezzo Pec al Comune di Anzio, istanza protocollata con il n°0043063 del 08/06/2023 ed il 30/06/2023, lo scrivente, è stato convocato dall'addetto incaricato, per l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune.

In tale data il C.T.U. eseguiva copia della documentazione esibitagli, ma essendo irreperibile una parte della documentazione, in data 13/07/2023, inviava nuova richiesta via Pec al Comune di Anzio, con la specifica richiesta del grafico allegato alla S.C.I.A. presentata il 17/05/2016; tale richiesta veniva evasa dall'Ufficio Tecnico, con invio telematico della documentazione.

Alla luce di quanto esibito dall'addetto comunale, incaricato del suddetto accesso agli atti, il C.T.U. è in grado di poter riferire quanto segue:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, Edificio "C", è stato realizzato con Permesso di costruire n.19695 del 18/12/2007, Permesso di Costruire (Variante) n.152 del 05/10/2011 - Pratica Edilizia n°21382 e successivo Permesso di Costruire (Variante in corso d'opera) n.16/2014 del 19/02/2014 - Pratica Edilizia n°21895.

E' stata presentata poi una S.C.I.A. Prot. 49387/14 del 04/11/2014 per lo spostamento della Cabina Enel, già esistente sul posto ed una successiva D.I.A. Prot. 54209 in data 03/12/2014, per diversa distribuzione della S.U.L., per ampliamento dei piani terra delle palazzine "A", "B" e "C", con conseguente diminuzione della SUL delle restanti palazzine da edificare "D" ed "E".

In data 17/05/2016 è stata presentata una S.C.I.A. registrata con il Prot. n°22343, per diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione copertura tettoia per copertura vano scala al piano terzo della palazzina "C", alla quale è risultato allegato il grafico di progetto post-operam, la comunicazione di fine lavori con la relazione ed il certificato di collaudo finale.

Infine il 19/12/2016, è stata presentata istanza registrata con il Prot. n°0058261/2016, per la richiesta del certificato di agibilità con documentazione allegata e successivamente in data 16/02/2017, è stata presentata, sempre relativamente alla palazzina "C", la segnalazione certificata di agibilità, registrata in pari data con il



Prot. n°0007211/17, alla quale sono allegati le visure e le planimetrie di accatastamento.

Da quanto potuto appurare e rilevare al momento del sopralluogo, lo stato dei luoghi dell'appartamento e della corte esclusiva, è pressochè conforme al grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. Prot. n°22343 del 17/05/2016, salvo la mancanza del piccolo tramezzo di delimitazione dell'angolo cottura, mentre la cantina al piano interrato (S1) annessa all'appartamento, è risultata avere un'altezza utile di circa ml. 2,70 a fronte di ml. 2,40 riportata sul grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. di cui sopra.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO S1

Il sottoscritto esperto stimatore, ha inviato formale richiesta di accesso agli atti a mezzo Pec al Comune di Anzio, istanza protocollata con il n°0043063 del 08/06/2023 ed il 30/06/2023, lo scrivente, è stato convocato dall'addetto incaricato, per l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune.

In tale data il C.T.U. eseguiva copia della documentazione esibitagli, ma essendo irreperibile una parte della documentazione, in data 13/07/2023, inviava nuova richiesta via Pec al Comune di Anzio, con la specifica richiesta del grafico allegato alla S.C.I.A. presentata il 17/05/2016; tale richiesta veniva evasa dall'Ufficio Tecnico, con invio telematico della documentazione.

Alla luce di quanto esibito dall'addetto comunale, incaricato del suddetto accesso agli atti, il C.T.U. è in grado di poter riferire quanto segue:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, Edificio "C", è stato realizzato con Permesso di costruire n.19695 del 18/12/2007, Permesso di Costruire (Variante) n.152 del 05/10/2011 - Pratica Edilizia n°21382 e successivo Permesso di Costruire (Variante in corso d'opera) n.16/2014 del 19/02/2014 - Pratica Edilizia n°21895.

E' stata presentata poi una S.C.I.A. Prot. 49387/14 del 04/11/2014 per lo spostamento della Cabina Enel, già esistente sul posto ed una successiva D.I.A. Prot. 54209 in data 03/12/2014, per diversa distribuzione della S.U.L., per ampliamento dei piani terra delle palazzine "A", "B" e "C", con conseguente diminuzione della SUL delle restanti palazzine da edificare "D" ed "E".

In data 17/05/2016 è stata presentata una S.C.I.A. registrata con il Prot. n°22343, per diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione copertura tettoia per copertura vano scala al piano terzo della palazzina "C", alla quale è risultato allegato il grafico di progetto post-operam, la comunicazione di fine lavori con la relazione ed il certificato di collaudo finale.

Infine il 19/12/2016, è stata presentata istanza registrata con il Prot. n°0058261/2016, per la richiesta del certificato di agibilità con documentazione allegata e successivamente in data 16/02/2017, è stata presentata, sempre relativamente alla palazzina "C", la segnalazione certificata di agibilità, registrata in pari data con il Prot. n°0007211/17, alla quale sono allegati le visure e le planimetrie di accatastamento.

Da quanto potuto appurare e rilevare al momento del sopralluogo, lo stato dei luoghi del box auto, è pressochè conforme al grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. Prot. n°22343 del 17/05/2016, salvo che il bene è risultato di altezza utile pari a ml. 2,70 a fronte di ml. 2,40, come riportato sul grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. di cui sopra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 12, PIANO 1°-S1

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

Da quanto appurato, il condominio in oggetto, è amministrato attualmente dallo **** Omissis **** con sede ad Aprilia, il quale su richiesta del custode nominato, ha inviato diversa documentazione, tra cui la convocazione di assemblea per il giorno 24/06/2023, con le relative tabelle del bilancio consuntivo e preventivo, che l'eventuale aggiudicatario dichiara sin da ora di averne preso atto e che le spese relative ad ogni singolo bene rimarranno a carico del futuro aggiudicatario, con la precisazione che il sottoscritto nel valore di stima, ha tenuto conto di tali oneri nel deprezzamento finale per il prezzo a base d'asta.

E' altresì da evidenziare, che per tutti i beni di tale fabbricato, sarà valido il regolamento di condominio vigente con le relative tabelle millesimali, il tutto approvato con verbale di deposito del 24/02/2017 - Rep. 3426 a rogito notarile, che l'eventuale aggiudicatario dichiara sin da ora di accettarne il contenuto e le ripartizioni.

Infine si sottolinea che tutti i relativi allegati, come rimessi dall'Amm.re pro-tempore del Condominio, contengono informazioni anche di terzi da considerarsi strettamente riservate e pertanto sono destinate esclusivamente alla consultazione da parte degli eventuali aggiudicatari, al fine di conoscere lo stato degli oneri condominiali versati e da versare, ma che, non potranno usarli, diffonderli o copiarli e che un eventuale uso improprio della suddetta documentazione, sarà sotto la loro personale responsabilità, esonerando sin da ora il sottoscritto da qualsiasi responsabilità.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 6, PIANO S1

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

Da quanto appurato, il condominio in oggetto, è amministrato attualmente dallo **** Omissis **** con sede ad Aprilia, il quale su richiesta del custode nominato, ha inviato diversa documentazione, tra cui la convocazione di assemblea per il giorno 24/06/2023, con le relative tabelle del bilancio consuntivo e preventivo, che l'eventuale aggiudicatario dichiara sin da ora di averne preso atto e che le spese relative ad ogni singolo bene rimarranno a carico del futuro aggiudicatario, con la precisazione che il sottoscritto nel valore di stima, ha tenuto conto di tali oneri nel deprezzamento finale per il prezzo a base d'asta.

E' altresì da evidenziare, che per tutti i beni di tale fabbricato, sarà valido il regolamento di condominio vigente con le relative tabelle millesimali, il tutto approvato con verbale di deposito del 24/02/2017 - Rep. 3426 a rogito notarile, che l'eventuale aggiudicatario dichiara sin da ora di accettarne il contenuto e le ripartizioni.

Infine si sottolinea che tutti i relativi allegati, come rimessi dall'Amm.re pro-tempore del Condominio, contengono informazioni anche di terzi da considerarsi strettamente riservate e pertanto sono destinate esclusivamente alla consultazione da parte degli eventuali aggiudicatari, al fine di conoscere lo stato degli oneri condominiali versati e da versare, ma che, non potranno usarli, diffonderli o copiarli e che un eventuale uso improprio della suddetta documentazione, sarà sotto la loro personale responsabilità, esonerando sin da ora il sottoscritto da qualsiasi responsabilità.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 17, piano 2° - 3° - S1
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 1, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 17, PIANO 2° - 3° - S1

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione e cantina annessa, facenti parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192.

Il bene in esame è composto da un'abitazione al piano secondo e terzo (sottotetto) comunicanti per mezzo di una scala interna ed una piccola cantina autonoma annessa, sita al piano interrato (S1), accessibile dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore.

L'appartamento è suddiviso al piano secondo in una zona soggiorno-pranzo con angolo cottura a vista ed ampio balcone a livello, un bagno munito di finestra non disimpegnato dalla zona giorno ed una camera da letto, anch'essa con uscita sul balcone comune alla zona giorno, mentre il piano terzo (sottotetto), comunicante per mezzo di una scala interna, è composto da un unico ambiente mansardato.

Relativamente al bene in esame, è stato eseguito l'accesso il 10/07/2023, congiuntamente al custode nominato dal Sig. Giudice, **** Omissis ****.

Il bene di cui sopra è risultato occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** nata a S. Giorgio a Cremano il 13/01/1977, in virtù di contratto di locazione stipulato in data 09/03/2017 e registrato il 13/03/2017, con scadenza il 28/02/2025, la quale ha permesso l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico e sottoscritto il verbale di sopralluogo.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO S1

Trattasi di un box auto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192.

Il bene in esame è sito al piano interrato (S1), accessibile dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile di accesso, mentre dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore e risulta composto da un unico vano.

Relativamente al bene in esame, è stato eseguito l'accesso il 10/07/2023, congiuntamente al custode nominato dal Sig. Giudice, **** Omissis ****.

Il bene di cui sopra è risultato occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** nata a S. Giorgio a Cremano il 13/01/1977, in virtù di contratto di locazione stipulato in data 09/03/2017 e registrato il 13/03/2017, con scadenza il 28/02/2025, la quale ha permesso l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico e sottoscritto il verbale di sopralluogo.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 17, PIANO 2° - 3° - S1

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'**** Omissis ****, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dalla relazione notarile del Notaio Dott. **** Omissis ****, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa, ad eccezione che non risulta la notifica dell'avviso ex art. 498 CPC ai creditori iscritti e non comparso. Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio **** Omissis **** e la relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO S1

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'**** Omissis ****, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dalla relazione notarile del Notaio Dott. **** Omissis ****, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa, ad eccezione che non risulta la notifica dell'avviso ex art. 498 CPC ai creditori iscritti e non comparso. Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio **** Omissis **** e la relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 17, PIANO 2° - 3° - 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)

Il tutto come meglio risulta dall'atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 17/12/2014 - Repertorio n°137748 - Raccolta n°44126, registrato a Palestrina il 19/12/2014 al n°3233 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 19/12/2014 ai nn°54626/36423 e dall'atto di rettifica del 13/02/2015, Rep. n°138007 - Raccolta n°44290, registrato a Palestrina il 05/13/2015 al n°696 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 10/03/2015 ai nn°8581/6287, dei quali ne è stata richiesta ed ottenuta copia al Notaio stesso in data 05/06/2023 ed allegati al fascicolo telematico, dal sottoscritto esperto stimatore.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 1, 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)

Il tutto come meglio risulta dall'atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 17/12/2014 - Repertorio n°137748 - Raccolta n°44126, registrato a Palestrina il 19/12/2014 al n°3233 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 19/12/2014 ai nn°54626/36423 e dall'atto di rettifica del 13/02/2015, Rep. n°138007 - Raccolta n°44290, registrato a Palestrina il 05/13/2015 al n°696 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 10/03/2015 ai nn°8581/6287, dei quali ne è stata richiesta ed ottenuta copia al Notaio stesso in data 05/06/2023 ed allegati al fascicolo telematico, dal sottoscritto esperto stimatore.

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 17, PIANO 2° - 3° - S1

Il bene confina con androne condominiale, appartamento interno 16, appartamento interno 18, salvo altri, il tutto come meglio risulta dalla planimetria catastale e dall'elaborato planimetrico in atti.
La cantina al piano S1 confina con interno 16, interno 18, subalterno 589, corridoio condominiale, salvo altri.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO S1

Il bene confina con area di manovra condominiale, interno 2, scala di emergenza condominiale, salvo altri, il tutto come meglio risulta dalla planimetria catastale e dall'elaborato planimetrico in atti.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 17, PIANO 2° - 3° - S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,00 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	2,70 m	2°
Balcone	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	2,70 m	2°
Cantina	4,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	2,70 m	S1
Sottotetto non residenziale	37,00 mq	43,00 mq	0,50	21,50 mq	2,00 m	3° - sottotetto
Totale superficie convenzionale:				75,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,80 mq		



La consistenza del bene, così come indicata, scaturisce dal rilievo metrico e fotografico eseguito sui luoghi dallo scrivente C.T.U. in data 10/07/2023, alla presenza del custode nominato **** Omissis ****.

L'eventuale aggiudicatario deve considerare le superfici descritte, come indicative del bene in oggetto e che la vendita sarà effettuata comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprese eventuali servitù apparenti e non apparenti, vizi o altro.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	19,00 mq	20,00 mq	0,50	10,00 mq	2,70 m	Interrato (S1)
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

La consistenza del bene, così come indicata, scaturisce dal rilievo eseguito sui luoghi dallo scrivente C.T.U. in data 10/07/2023, alla presenza del custode nominato **** Omissis **** e della Sig.ra **** Omissis ****, quale conduttrice dell'immobile in virtù di contratto di locazione, che ha consentito l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico.

L'eventuale aggiudicatario deve considerare le superfici descritte, come indicative del bene in oggetto e che la vendita sarà effettuata comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprese eventuali servitù apparenti e non apparenti, vizi o altro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 17, PIANO 2° - 3° - S1

Si allega a tal proposito la certificazione catastale dei vari immobili oggetto della presente procedura esecutiva, che costituiscono i lotti oggetto di vendita.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO S1

Si allega a tal proposito la certificazione catastale dei vari immobili oggetto della presente procedura esecutiva, che costituiscono i lotti oggetto di vendita.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 17, PIANO 2° - 3° - S1



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1129	629		A2	2	3		379,6 €	2° - 3° - S1	

Corrispondenza catastale

Da quanto potuto appurare, la planimetria catastale in atti, è pressochè conforme con il rilievo dello stato dei luoghi eseguito dal sottoscritto C.T.U., ad eccezione del piccolo tramezzo di delimitazione dell'angolo cottura non realizzato e dell'altezza utile della cantina al piano S1 (interrato), facente parte dello stesso bene, risultata di altezza superiore e pari a ml. 2,70 a fronte di ml. 2,40 come riportato sul grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. Prot. n°22343.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1129	607		C6	2		20 mq	130,15 €	S1	

Corrispondenza catastale

Da quanto potuto appurare, la planimetria catastale in atti, è pressochè conforme con il rilievo dello stato dei luoghi eseguito dal sottoscritto C.T.U., ad eccezione dell'altezza, risultata pari a ml. 2,70 a fronte di ml. 2,40 riportata sulla planimetria catastale e sul grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. prot. n°22343 del 2016.

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 17, PIANO 2° - 3° - S1

Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato di recente costruzione ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene le facciate esterne, che le parti comuni interne, quali il vano scala, i corridoi condominiali, la rampa di accesso ai box e la corsia di manovra. Tuttavia risulta necessaria, in alcuni casi, una manutenzione ordinaria per la conservazione di alcune zone esterne.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO S1

Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato di recente costruzione ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene le facciate esterne, che le parti comuni interne, quali il vano scala, i corridoi condominiali, la rampa di accesso ai box e la corsia di manovra. Tuttavia risulta necessaria, in alcuni casi, una manutenzione ordinaria per la conservazione di alcune zone esterne.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 17, PIANO 2° - 3° - S1

Devono considerarsi parti comuni tutte le parti strutturali, impiantistiche, di copertura, la rampa di accesso e manovra ai box, gli scarichi, le utenze comuni, il corpo ascensore ed il vano scala, ecc., che normalmente lo sono considerate a norma del Codice Civile (artt. 1117 e seguenti) e dal regolamento di condominio, oltre che dalla documentazione catastale quale per esempio l'elaborato planimetrico con individuazione dei beni comuni non censibili, che il sottoscritto allega al presente elaborato peritale, salvo quanto possa risultare dai titoli di acquisto o da altra documentazione probante.

Restano sempre fatti salvi i diritti dei terzi, che dovessero in un secondo momento dimostrare con ulteriore documentazione altre tesi, sollevando sin da ora l'esperto stimatore da ogni responsabilità in merito a fatti sopraggiunti in un secondo tempo o estranei alla sua conoscenza.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO S1

Devono considerarsi parti comuni tutte le parti strutturali, impiantistiche, di copertura, la rampa di accesso e manovra ai box, gli scarichi, le utenze comuni, il corpo ascensore ed il vano scala, ecc., che normalmente lo sono considerate a norma del Codice Civile (artt. 1117 e seguenti) e dal regolamento di condominio, oltre che dalla documentazione catastale quale per esempio l'elaborato planimetrico con individuazione dei beni comuni non censibili, che il sottoscritto allega al presente elaborato peritale, salvo quanto possa risultare dai titoli di acquisto o da altra documentazione probante.

Restano sempre fatti salvi i diritti dei terzi, che dovessero in un secondo momento dimostrare con ulteriore documentazione altre tesi, sollevando sin da ora l'esperto stimatore da ogni responsabilità in merito a fatti sopraggiunti in un secondo tempo o estranei alla sua conoscenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 17, PIANO 2° - 3° - S1



Esposizione prevalente: Nord, Est e Sud

Altezza interna abitazione: ml 2,70 circa, compresa la cantina al piano interrato (S1). Altezza utile media piano 3° (sottotetto) ml. 2,00.

Strutture: in c.a. con solai in laterocemento.

Copertura: in parte piana, in parte a falde con tegole.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate e tinteggiate.

Pareti interne intonacate e tinteggiate con rivestimento in piastrelle per bagni e cottura.

Pavimentazione interna: in piastrelle.

Infissi: in legno, con serrande in plastica.

Impianto elettrico, idrico, termico: presenti, da revisionare e/o certificare da parte di ditta autorizzata, alla normativa vigente, se necessario.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO S1

Altezza interna: ml 2,70 circa

Strutture di elevazione: in calcestruzzo armato

Copertura: in parte piana ed in parte a falde con tegole.

Pareti interne: blocchetti di cemento e cemento armato.

Pavimentazione interna: cemento liscio.

Portone di ingresso: Porta basculante in metallo.

Impianto elettrico presente, da revisionare e/o certificare da parte di ditta autorizzata, alla normativa vigente, se necessario.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 17, PIANO 2° - 3° - S1

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

Relativamente al bene in esame, è stato eseguito l'accesso il 10/07/2023, congiuntamente al custode nominato dal Sig. Giudice, **** Omissis ****.

Il bene di cui sopra è risultato occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** nata a S. Giorgio a Cremano il 13/01/1977, in virtù di contratto di locazione stipulato in data 09/03/2017 e registrato il 13/03/2017, con scadenza il 28/02/2025, la quale ha permesso l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico e sottoscritto il verbale di sopralluogo.

Copia del relativo contratto di locazione, viene allegato alla presente relazione peritale, così come fornito dal custode stesso.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO S1

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



Relativamente al bene in esame, è stato eseguito l'accesso il 10/07/2023, congiuntamente al custode nominato dal Sig. Giudice, **** Omissis ****.

Il bene di cui sopra è risultato occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** nata a S. Giorgio a Cremano il 13/01/1977, in virtù di contratto di locazione stipulato in data 09/03/2017 e registrato il 13/03/2017, con scadenza il 28/02/2025, la quale ha permesso l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico e sottoscritto il verbale di sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 17, PIANO 2° - 3° - S1

Per la provenienza ventennale, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis ****.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO S1

Per la provenienza ventennale, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 17, PIANO 2° - 3° - S1

Per le formalità pregiudizievoli, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis **** ed alla relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già in atti del fascicolo telematico.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO S1

Per le formalità pregiudizievoli, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis **** ed alla relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già in atti del fascicolo telematico.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 17, PIANO 2° - 3° - S1

Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è situato in Zona C1 Comparto 12 del vigente PRG del Comune di Anzio.

Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni.



Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto.

In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO S1

Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è situato in Zona C1 Comparto 12 del vigente PRG del Comune di Anzio.

Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni.

Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto.

In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 17, PIANO 2° - 3° - S1

Il sottoscritto esperto stimatore, ha inviato formale richiesta di accesso agli atti a mezzo Pec al Comune di Anzio, istanza protocollata con il n°0043063 del 08/06/2023 ed il 30/06/2023, lo scrivente, è stato convocato dall'addetto incaricato, per l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune.

In tale data il C.T.U. eseguiva copia della documentazione esibitagli, ma essendo irreperibile una parte della documentazione, in data 13/07/2023, inviava nuova richiesta via Pec al Comune di Anzio, con la specifica richiesta del grafico allegato alla S.C.I.A. presentata il 17/05/2016; tale richiesta veniva evasa dall'Ufficio Tecnico, con invio telematico della documentazione.

Alla luce di quanto esibito dall'addetto comunale, incaricato del suddetto accesso agli atti, il C.T.U. è in grado di poter riferire quanto segue:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, Edificio "C", è stato realizzato con Permesso di costruire n.19695 del 18/12/2007, Permesso di Costruire (Variante) n.152 del 05/10/2011 - Pratica Edilizia n°21382 e successivo Permesso di Costruire (Variante in corso d'opera) n.16/2014 del 19/02/2014 - Pratica Edilizia n°21895.

E' stata presentata poi una S.C.I.A. Prot. 49387/14 del 04/11/2014 per lo spostamento della Cabina Enel, già



esistente sul posto ed una successiva D.I.A. Prot. 54209 in data 03/12/2014, per diversa distribuzione della S.U.L., per ampliamento dei piani terra delle palazzine "A", "B" e "C", con conseguente diminuzione della SUL delle restanti palazzine da edificare "D" ed "E".

In data 17/05/2016 è stata presentata una S.C.I.A. registrata con il Prot. n°22343, per diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione copertura tettoia per copertura vano scala al piano terzo della palazzina "C", alla quale è risultato allegato il grafico di progetto post-operam, la comunicazione di fine lavori con la relazione ed il certificato di collaudo finale.

Infine il 19/12/2016, è stata presentata istanza registrata con il Prot. n°0058261/2016, per la richiesta del certificato di agibilità con documentazione allegata e successivamente in data 16/02/2017, è stata presentata, sempre relativamente alla palazzina "C", la segnalazione certificata di agibilità, registrata in pari data con il Prot. n°0007211/17, alla quale sono allegate le visure e le planimetrie di accatastamento.

Da quanto potuto appurare e rilevare al momento del sopralluogo, lo stato dei luoghi dell'appartamento e della corte esclusiva, è pressochè conforme al grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. Prot. n°22343 del 17/05/2016, salvo la mancanza del piccolo tramezzo di delimitazione dell'angolo cottura, mentre la cantina al piano interrato (S1) annessa all'appartamento, è risultata avere un'altezza utile di circa ml. 2,70 a fronte di ml. 2,40 riportata sul grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. di cui sopra.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO S1

Il sottoscritto esperto stimatore, ha inviato formale richiesta di accesso agli atti a mezzo Pec al Comune di Anzio, istanza protocollata con il n°0043063 del 08/06/2023 ed il 30/06/2023, lo scrivente, è stato convocato dall'addetto incaricato, per l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune.

In tale data il C.T.U. eseguiva copia della documentazione esibitagli, ma essendo irreperibile una parte della documentazione, in data 13/07/2023, inviava nuova richiesta via Pec al Comune di Anzio, con la specifica richiesta del grafico allegato alla S.C.I.A. presentata il 17/05/2016; tale richiesta veniva evasa dall'Ufficio Tecnico, con invio telematico della documentazione.

Alla luce di quanto esibito dall'addetto comunale, incaricato del suddetto accesso agli atti, il C.T.U. è in grado di poter riferire quanto segue:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, Edificio "C", è stato realizzato con Permesso di costruire n.19695 del 18/12/2007, Permesso di Costruire (Variante) n.152 del 05/10/2011 - Pratica Edilizia n°21382 e successivo Permesso di Costruire (Variante in corso d'opera) n.16/2014 del 19/02/2014 - Pratica Edilizia n°21895.

E' stata presentata poi una S.C.I.A. Prot. 49387/14 del 04/11/2014 per lo spostamento della Cabina Enel, già esistente sul posto ed una successiva D.I.A. Prot. 54209 in data 03/12/2014, per diversa distribuzione della S.U.L., per ampliamento dei piani terra delle palazzine "A", "B" e "C", con conseguente diminuzione della SUL delle restanti palazzine da edificare "D" ed "E".

In data 17/05/2016 è stata presentata una S.C.I.A. registrata con il Prot. n°22343, per diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione copertura tettoia per copertura vano scala al piano terzo della palazzina "C", alla quale è risultato allegato il grafico di progetto post-operam, la comunicazione di fine lavori con la relazione ed il certificato di collaudo finale.

Infine il 19/12/2016, è stata presentata istanza registrata con il Prot. n°0058261/2016, per la richiesta del certificato di agibilità con documentazione allegata e successivamente in data 16/02/2017, è stata presentata, sempre relativamente alla palazzina "C", la segnalazione certificata di agibilità, registrata in pari data con il Prot. n°0007211/17, alla quale sono allegate le visure e le planimetrie di accatastamento.



Da quanto potuto appurare e rilevare al momento del sopralluogo, lo stato dei luoghi del box auto, è pressochè conforme al grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. Prot. n°22343 del 17/05/2016, salvo che il bene è risultato di altezza utile pari a ml. 2,70 a fronte di ml. 2,40, come riportato sul grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. di cui sopra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 17, PIANO 2° - 3° - S1

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

Da quanto appurato, il condominio in oggetto, è amministrato attualmente dallo **** Omissis **** con sede ad Aprilia, il quale su richiesta del custode nominato, ha inviato diversa documentazione, tra cui la convocazione di assemblea per il giorno 24/06/2023, con le relative tabelle del bilancio consuntivo e preventivo, che l'eventuale aggiudicatario dichiara sin da ora di averne preso atto e che le spese relative ad ogni singolo bene rimarranno a carico del futuro aggiudicatario, con la precisazione che il sottoscritto nel valore di stima, ha tenuto conto di tali oneri nel deprezzamento finale per il prezzo a base d'asta.

E' altresì da evidenziare, che per tutti i beni di tale fabbricato, sarà valido il regolamento di condominio vigente con le relative tabelle millesimali, il tutto approvato con verbale di deposito del 24/02/2017 - Rep. 3426 a rogito notarile, che l'eventuale aggiudicatario dichiara sin da ora di accettarne il contenuto e le ripartizioni.

Infine si sottolinea che tutti i relativi allegati, come rimessi dall'Amm.re pro-tempore del Condominio, contengono informazioni anche di terzi da considerarsi strettamente riservate e pertanto sono destinate esclusivamente alla consultazione da parte degli eventuali aggiudicatari, al fine di conoscere lo stato degli oneri condominiali versati e da versare, ma che, non potranno usarli, diffonderli o copiarli e che un eventuale uso improprio della suddetta documentazione, sarà sotto la loro personale responsabilità, esonerando sin da ora il sottoscritto da qualsiasi responsabilità.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO S1

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

Da quanto appurato, il condominio in oggetto, è amministrato attualmente dallo **** Omissis **** con sede ad Aprilia, il quale su richiesta del custode nominato, ha inviato diversa documentazione, tra cui la convocazione di assemblea per il giorno 24/06/2023, con le relative tabelle del bilancio consuntivo e preventivo, che l'eventuale aggiudicatario dichiara sin da ora di averne preso atto e che le spese relative ad ogni singolo bene rimarranno a carico del futuro aggiudicatario, con la precisazione che il sottoscritto nel valore di stima, ha tenuto conto di tali oneri nel deprezzamento finale per il prezzo a base d'asta.

E' altresì da evidenziare, che per tutti i beni di tale fabbricato, sarà valido il regolamento di condominio vigente con le relative tabelle millesimali, il tutto approvato con verbale di deposito del 24/02/2017 - Rep. 3426 a rogito notarile, che l'eventuale aggiudicatario dichiara sin da ora di accettarne il contenuto e le ripartizioni.

Infine si sottolinea che tutti i relativi allegati, come rimessi dall'Amm.re pro-tempore del Condominio, contengono informazioni anche di terzi da considerarsi strettamente riservate e pertanto sono destinate



esclusivamente alla consultazione da parte degli eventuali aggiudicatari, al fine di conoscere lo stato degli oneri condominiali versati e da versare, ma che, non potranno usarli, diffonderli o copiarli e che un eventuale uso improprio della suddetta documentazione, sarà sotto la loro personale responsabilità, esonerando sin da ora il sottoscritto da qualsiasi responsabilità.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 19, piano 2° - 3° - S1
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 20, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 19, PIANO 2° - 3° - S1

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione e cantina annessa, facenti parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192.

Il bene in esame è composto da un'abitazione al piano secondo e terzo (sottotetto) ed una piccola cantina annessa, sita al piano interrato (S1), accessibile dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore.

L'appartamento è suddiviso al piano secondo in una zona soggiorno-pranzo con angolo cottura a vista ed ampio balcone a livello, un disimpegno al servizio di un bagno munito di finestra e di una camera da letto, anch'essa con uscita sul balcone comune alla zona giorno, mentre il piano terzo (sottotetto), comunicante per mezzo di una scala interna, è composto da un unico ambiente mansardato.

Relativamente al bene in esame, lo scrivente ha eseguito accesso sui luoghi in data 10/07/2023, congiuntamente al custode nominato dal Sig. Giudice, **** Omissis ****, la quale ha richiesto l'ausilio del fabbro, nella persona del Sig. **** Omissis ****, per l'apertura del bene, con sostituzione della serratura e consegna delle chiavi al custode.

Il bene di cui sopra è risultato libero e presumibilmente mai abitato, ed in pari data il sottoscritto, ha effettuato le operazioni di rilievo metrico e fotografico e firmato il verbale di sopralluogo, congiuntamente al custode nominato ed al fabbro sopra già generalizzato.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 20, PIANO S1

Trattasi di un box auto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192.

Il bene in esame è sito al piano interrato (S1), accessibile dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile di accesso, mentre dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore e risulta composto da un unico vano.

Relativamente al bene in esame, lo scrivente ha eseguito accesso sui luoghi in data 10/07/2023, congiuntamente al custode nominato dal Sig. Giudice, **** Omissis ****, la quale ha richiesto l'ausilio del fabbro, nella persona del Sig. **** Omissis ****, per l'apertura del bene.

L'immobile di cui sopra è risultato chiuso, ma libero da cose ed in pari data, il sottoscritto, ha effettuato le operazioni di rilievo metrico e fotografico e firmato il verbale di sopralluogo, congiuntamente al custode



nominato ed al fabbro sopra già generalizzato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 19, PIANO 2° - 3° - S1

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'**** Omissis ****, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dalla relazione notarile del Notaio Dott. **** Omissis ****, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa, ad eccezione che non risulta la notifica dell'avviso ex art. 498 CPC ai creditori iscritti e non comparso. Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio **** Omissis **** e la relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 20, PIANO S1

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'**** Omissis ****, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dalla relazione notarile del Notaio Dott. **** Omissis ****, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa, ad eccezione che non risulta la notifica dell'avviso ex art. 498 CPC ai creditori iscritti e non comparso. Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio **** Omissis **** e la relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 19, PIANO 2° - 3° - 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)

Il tutto come meglio risulta dall'atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 17/12/2014 - Repertorio n°137748 - Raccolta n°44126, registrato a Palestrina il 19/12/2014 al n°3233 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 19/12/2014 ai nn°54626/36423 e dall'atto di rettifica del 13/02/2015, Rep. n°138007 - Raccolta n°44290, registrato a Palestrina il 05/13/2015 al n°696 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 10/03/2015 ai nn°8581/6287, dei quali ne è stata richiesta ed ottenuta copia al Notaio stesso in data 05/06/2023 ed allegati al fascicolo telematico, dal sottoscritto esperto stimatore.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 20, 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)

Il tutto come meglio risulta dall'atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 17/12/2014 - Repertorio n°137748 - Raccolta n°44126, registrato a Palestrina il 19/12/2014 al n°3233 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 19/12/2014 ai nn°54626/36423 e dall'atto di rettifica del 13/02/2015, Rep. n°138007 - Raccolta n°44290, registrato a Palestrina il 05/13/2015 al n°696 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 10/03/2015 ai nn°8581/6287, dei quali ne è stata richiesta ed ottenuta copia al Notaio stesso in data 05/06/2023 ed allegati al fascicolo telematico, dal sottoscritto esperto stimatore.

CONFINI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 19, PIANO 2° - 3° - S1

Il bene confina con androne condominiale ed appartamento interno 20, salvo altri, il tutto come meglio risulta dalla planimetria catastale e dall'elaborato planimetrico in atti.

La cantina al piano S1 confina con interno 20, subalterno 589 e sub. 575 su due lati, corridoio condominiale, salvo altri.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 20, PIANO S1

Il bene confina con area di manovra condominiale, interno 19, interno 21, salvo altri, il tutto come meglio risulta dalla planimetria catastale e dall'elaborato planimetrico in atti.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 19, PIANO 2° - 3° - S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	2,70 m	2°
Balcone	22,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	2,70 m	2°
Cantina	4,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	2,70 m	S1
Sup. non residenziale	49,00 mq	56,00 mq	0,5	28,00 mq	2,00 m	3° (sottotetto)
Totale superficie convenzionale:				99,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,30 mq		



La consistenza del bene, così come indicata, scaturisce dal rilievo metrico e fotografico eseguito sui luoghi dallo scrivente C.T.U. in data 10/07/2023, alla presenza del custode nominato **** Omissis ****.

L'eventuale aggiudicatario deve considerare le superfici descritte, come indicative del bene in oggetto e che la vendita sarà effettuata comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprese eventuali servitù apparenti e non apparenti, vizi o altro.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 20, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	25,00 mq	26,00 mq	0,50	13,00 mq	2,70 m	Interrato (S1)
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

La consistenza del bene, così come indicata, scaturisce dal rilievo metrico e fotografico eseguito sui luoghi dallo scrivente C.T.U. in data 10/07/2023, alla presenza del custode nominato **** Omissis ****, che ha assistito alle operazioni peritali.

L'eventuale aggiudicatario deve considerare le superfici descritte, come indicative del bene in oggetto e che la vendita sarà effettuata comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprese eventuali servitù apparenti e non apparenti, vizi o altro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 19, PIANO 2° - 3° - S1

Si allega a tal proposito la certificazione catastale dei vari immobili oggetto della presente procedura esecutiva, che costituiscono i lotti oggetto di vendita.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 20, PIANO S1

Si allega a tal proposito la certificazione catastale dei vari immobili oggetto della presente procedura esecutiva, che costituiscono i lotti oggetto di vendita.

DATI CATASTALI



BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 19, PIANO 2° - 3° - S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1129	631		A2	2	4,5		569,39 €	2°- 3° (sottotetto) - S1	

Corrispondenza catastale

Da quanto potuto appurare, la planimetria catastale in atti, è pressochè conforme con il rilievo dello stato dei luoghi eseguito dal sottoscritto C.T.U., ad eccezione dell'altezza utile della cantina al piano S1 (interrato), facente parte dello stesso bene, risultata di altezza superiore e pari a ml. 2,70 a fronte di ml. 2,40 come riportato sul grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. Prot. n°22343 e sulla planimetria catastale.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 20, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1129	620		C6	2		26 mq	169,19 €	S1	

Corrispondenza catastale

Da quanto potuto appurare, la planimetria catastale in atti, è pressochè conforme con il rilievo dello stato dei luoghi eseguito dal sottoscritto C.T.U., ad eccezione dell'altezza, risultata pari a ml. 2,70 a fronte di ml. 2,40 riportata sulla planimetria catastale e sul grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. prot. n°22343 del 2016.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 19, PIANO 2° - 3° - S1

Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato di recente costruzione ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene le facciate esterne, che le parti comuni interne, quali il vano scala, i corridoi condominiali, la rampa di accesso ai box e la corsia di manovra. Tuttavia risulta necessaria, in alcuni casi, una manutenzione ordinaria per la conservazione di alcune zone esterne.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 20, PIANO S1

Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato di recente costruzione ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene le facciate esterne, che le parti comuni interne, quali il vano scala, i corridoi condominiali, la rampa di accesso ai box e la corsia di manovra. Tuttavia risulta necessaria, in alcuni casi, una manutenzione ordinaria per la conservazione di alcune zone esterne.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 19, PIANO 2° - 3° - S1

Devono considerarsi parti comuni tutte le parti strutturali, impiantistiche, di copertura, la rampa di accesso e manovra ai box, gli scarichi, le utenze comuni, il corpo ascensore ed il vano scala, ecc., che normalmente lo sono considerate a norma del Codice Civile (artt. 1117 e seguenti) e dal regolamento di condominio, oltre che dalla documentazione catastale quale per esempio l'elaborato planimetrico con individuazione dei beni comuni non censibili, che il sottoscritto allega al presente elaborato peritale, salvo quanto possa risultare dai titoli di acquisto o da altra documentazione probante.

Restano sempre fatti salvi i diritti dei terzi, che dovessero in un secondo momento dimostrare con ulteriore documentazione altre tesi, sollevando sin da ora l'esperto stimatore da ogni responsabilità in merito a fatti sopraggiunti in un secondo tempo o estranei alla sua conoscenza.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 20, PIANO S1

Devono considerarsi parti comuni tutte le parti strutturali, impiantistiche, di copertura, la rampa di accesso e manovra ai box, gli scarichi, le utenze comuni, il corpo ascensore ed il vano scala, ecc., che normalmente lo sono considerate a norma del Codice Civile (artt. 1117 e seguenti) e dal regolamento di condominio, oltre che dalla documentazione catastale quale per esempio l'elaborato planimetrico con individuazione dei beni comuni non censibili, che il sottoscritto allega al presente elaborato peritale, salvo quanto possa risultare dai titoli di acquisto o da altra documentazione probante.

Restano sempre fatti salvi i diritti dei terzi, che dovessero in un secondo momento dimostrare con ulteriore documentazione altre tesi, sollevando sin da ora l'esperto stimatore da ogni responsabilità in merito a fatti sopraggiunti in un secondo tempo o estranei alla sua conoscenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 19, PIANO 2° - 3° - S1

Esposizione prevalente: Nord, Ovest

Altezza interna: ml 2,70 circa, compresa la cantina al piano interrato (S1).

Strutture: in c.a. con solai in laterocemento.

Copertura: in parte piana, in parte a falde con tegole.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate e tinteggiate.

Pareti interne intonacate e tinteggiate con rivestimento in piastrelle per bagni e cottura.

Pavimentazione interna: in piastrelle.

Infissi: in legno, con serrande in plastica.

Impianto elettrico, idrico, termico: presenti, da revisionare e/o certificare da parte di ditta autorizzata, alla normativa vigente, se necessario.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 20, PIANO S1

Altezza interna: ml 2,70 circa

Strutture di elevazione: in calcestruzzo armato

Copertura: in parte piana ed in parte a falde con tegole.

Pareti interne: blocchetti di cemento e cemento armato.

Pavimentazione interna: cemento liscio.

Portone di ingresso: Porta basculante in metallo.

Impianto elettrico presente, da revisionare e/o certificare da parte di ditta autorizzata, alla normativa vigente, se necessario.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 19, PIANO 2° - 3° - S1

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

Relativamente al bene in esame, è stato eseguito l'accesso il 10/07/2023, congiuntamente al custode nominato dal Sig. Giudice, **** Omissis **** ed al fabbro richiesto dal custode stesso, il quale ha aperto l'immobile e sostituito la serratura e consegnato le chiavi al custode nominato.

Il bene di cui sopra è risultato libero e presumibilmente mai abitato.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 20, PIANO S1

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

Relativamente al bene in esame, lo scrivente ha eseguito accesso sui luoghi in data 10/07/2023, congiuntamente al custode nominato dal Sig. Giudice, **** Omissis ****, la quale ha richiesto l'ausilio del fabbro, nella persona del Sig. **** Omissis ****, per l'apertura del bene.

L'immobile di cui sopra è risultato chiuso, ma libero da cose ed in pari data, il sottoscritto, ha effettuato le



operazioni di rilievo metrico e fotografico e firmato il verbale di sopralluogo, congiuntamente al custode nominato ed al fabbro sopra già generalizzato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 19, PIANO 2° - 3° - S1

Per la provenienza ventennale, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis ****.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 20, PIANO S1

Per la provenienza ventennale, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 19, PIANO 2° - 3° - S1

Per le formalità pregiudizievoli, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis **** ed alla relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già in atti del fascicolo telematico.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 20, PIANO S1

Per le formalità pregiudizievoli, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis **** ed alla relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già in atti del fascicolo telematico.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 19, PIANO 2° - 3° - S1

Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è situato in Zona C1 Comparto 12 del vigente PRG del Comune di Anzio.

Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni.

Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto.



In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 20, PIANO S1

Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è situato in Zona C1 Comparto 12 del vigente PRG del Comune di Anzio.

Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni.

Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto.

In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 19, PIANO 2° - 3° - S1

Il sottoscritto esperto stimatore, ha inviato formale richiesta di accesso agli atti a mezzo Pec al Comune di Anzio, istanza protocollata con il n°0043063 del 08/06/2023 ed il 30/06/2023, lo scrivente, è stato convocato dall'addetto incaricato, per l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune.

In tale data il C.T.U. eseguiva copia della documentazione esibitagli, ma essendo irreperibile una parte della documentazione, in data 13/07/2023, inviava nuova richiesta via Pec al Comune di Anzio, con la specifica richiesta del grafico allegato alla S.C.I.A. presentata il 17/05/2016; tale richiesta veniva evasa dall'Ufficio Tecnico, con invio telematico della documentazione.

Alla luce di quanto esibito dall'addetto comunale, incaricato del suddetto accesso agli atti, il C.T.U. è in grado di poter riferire quanto segue:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, Edificio "C", è stato realizzato con Permesso di costruire n.19695 del 18/12/2007, Permesso di Costruire (Variante) n.152 del 05/10/2011 - Pratica Edilizia n°21382 e successivo Permesso di Costruire (Variante in corso d'opera) n.16/2014 del 19/02/2014 - Pratica Edilizia n°21895.

E' stata presentata poi una S.C.I.A. Prot. 49387/14 del 04/11/2014 per lo spostamento della Cabina Enel, già esistente sul posto ed una successiva D.I.A. Prot. 54209 in data 03/12/2014, per diversa distribuzione della S.U.L., per ampliamento dei piani terra delle palazzine "A", "B" e "C", con conseguente diminuzione della SUL delle restanti palazzine da edificare "D" ed "E".

In data 17/05/2016 è stata presentata una S.C.I.A. registrata con il Prot. n°22343, per diversa distribuzione



degli spazi interni e realizzazione copertura tettoia per copertura vano scala al piano terzo della palazzina "C", alla quale è risultato allegato il grafico di progetto post-operam, la comunicazione di fine lavori con la relazione ed il certificato di collaudo finale.

Infine il 19/12/2016, è stata presentata istanza registrata con il Prot. n°0058261/2016, per la richiesta del certificato di agibilità con documentazione allegata e successivamente in data 16/02/2017, è stata presentata, sempre relativamente alla palazzina "C", la segnalazione certificata di agibilità, registrata in pari data con il Prot. n°0007211/17, alla quale sono allegati le visure e le planimetrie di accatastamento.

Da quanto potuto appurare e rilevare al momento del sopralluogo, lo stato dei luoghi dell'appartamento e della corte esclusiva, è pressochè conforme al grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. Prot. n°22343 del 17/05/2016, salvo che la cantina al piano interrato (S1), annessa all'appartamento, è risultata avere un'altezza utile di circa ml. 2,70 a fronte di ml. 2,40 riportata sul grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. Prot. n°22343 del 2016.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 20, PIANO S1

Il sottoscritto esperto stimatore, ha inviato formale richiesta di accesso agli atti a mezzo Pec al Comune di Anzio, istanza protocollata con il n°0043063 del 08/06/2023 ed il 30/06/2023, lo scrivente, è stato convocato dall'addetto incaricato, per l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune.

In tale data il C.T.U. eseguiva copia della documentazione esibita, ma essendo irreperibile una parte della documentazione, in data 13/07/2023, inviava nuova richiesta via Pec al Comune di Anzio, con la specifica richiesta del grafico allegato alla S.C.I.A. presentata il 17/05/2016; tale richiesta veniva evasa dall'Ufficio Tecnico, con invio telematico della documentazione.

Alla luce di quanto esibito dall'addetto comunale, incaricato del suddetto accesso agli atti, il C.T.U. è in grado di poter riferire quanto segue:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, Edificio "C", è stato realizzato con Permesso di costruire n.19695 del 18/12/2007, Permesso di Costruire (Variante) n.152 del 05/10/2011 - Pratica Edilizia n°21382 e successivo Permesso di Costruire (Variante in corso d'opera) n.16/2014 del 19/02/2014 - Pratica Edilizia n°21895.

E' stata presentata poi una S.C.I.A. Prot. 49387/14 del 04/11/2014 per lo spostamento della Cabina Enel, già esistente sul posto ed una successiva D.I.A. Prot. 54209 in data 03/12/2014, per diversa distribuzione della S.U.L., per ampliamento dei piani terra delle palazzine "A", "B" e "C", con conseguente diminuzione della SUL delle restanti palazzine da edificare "D" ed "E".

In data 17/05/2016 è stata presentata una S.C.I.A. registrata con il Prot. n°22343, per diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione copertura tettoia per copertura vano scala al piano terzo della palazzina "C", alla quale è risultato allegato il grafico di progetto post-operam, la comunicazione di fine lavori con la relazione ed il certificato di collaudo finale.

Infine il 19/12/2016, è stata presentata istanza registrata con il Prot. n°0058261/2016, per la richiesta del certificato di agibilità con documentazione allegata e successivamente in data 16/02/2017, è stata presentata, sempre relativamente alla palazzina "C", la segnalazione certificata di agibilità, registrata in pari data con il Prot. n°0007211/17, alla quale sono allegati le visure e le planimetrie di accatastamento.

Da quanto potuto appurare e rilevare al momento del sopralluogo, lo stato dei luoghi del box auto, è pressochè conforme al grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. Prot. n°22343 del 17/05/2016, salvo che il bene è risultato di altezza utile pari a ml. 2,70 a fronte di ml. 2,40, come riportato sul grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. di



cui sopra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 19, PIANO 2° - 3° - S1

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

Da quanto appurato, il condominio in oggetto, è amministrato attualmente dallo **** Omissis **** con sede ad Aprilia, il quale su richiesta del custode nominato, ha inviato diversa documentazione, tra cui la convocazione di assemblea per il giorno 24/06/2023, con le relative tabelle del bilancio consuntivo e preventivo, che l'eventuale aggiudicatario dichiara sin da ora di averne preso atto e che le spese relative ad ogni singolo bene rimarranno a carico del futuro aggiudicatario, con la precisazione che il sottoscritto nel valore di stima, ha tenuto conto di tali oneri nel deprezzamento finale per il prezzo a base d'asta.

E' altresì da evidenziare, che per tutti i beni di tale fabbricato, sarà valido il regolamento di condominio vigente con le relative tabelle millesimali, il tutto approvato con verbale di deposito del 24/02/2017 - Rep. 3426 a rogito notarile, che l'eventuale aggiudicatario dichiara sin da ora di accettarne il contenuto e le ripartizioni.

Infine si sottolinea che tutti i relativi allegati, come rimessi dall'Amm.re pro-tempore del Condominio, contengono informazioni anche di terzi da considerarsi strettamente riservate e pertanto sono destinate esclusivamente alla consultazione da parte degli eventuali aggiudicatari, al fine di conoscere lo stato degli oneri condominiali versati e da versare, ma che, non potranno usarli, diffonderli o copiarli e che un eventuale uso improprio della suddetta documentazione, sarà sotto la loro personale responsabilità, esonerando sin da ora il sottoscritto da qualsiasi responsabilità.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 20, PIANO S1

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

Da quanto appurato, il condominio in oggetto, è amministrato attualmente dallo **** Omissis **** con sede ad Aprilia, il quale su richiesta del custode nominato, ha inviato diversa documentazione, tra cui la convocazione di assemblea per il giorno 24/06/2023, con le relative tabelle del bilancio consuntivo e preventivo, che l'eventuale aggiudicatario dichiara sin da ora di averne preso atto e che le spese relative ad ogni singolo bene rimarranno a carico del futuro aggiudicatario, con la precisazione che il sottoscritto nel valore di stima, ha tenuto conto di tali oneri nel deprezzamento finale per il prezzo a base d'asta.

E' altresì da evidenziare, che per tutti i beni di tale fabbricato, sarà valido il regolamento di condominio vigente con le relative tabelle millesimali, il tutto approvato con verbale di deposito del 24/02/2017 - Rep. 3426 a rogito notarile, che l'eventuale aggiudicatario dichiara sin da ora di accettarne il contenuto e le ripartizioni.

Infine si sottolinea che tutti i relativi allegati, come rimessi dall'Amm.re pro-tempore del Condominio, contengono informazioni anche di terzi da considerarsi strettamente riservate e pertanto sono destinate esclusivamente alla consultazione da parte degli eventuali aggiudicatari, al fine di conoscere lo stato degli oneri condominiali versati e da versare, ma che, non potranno usarli, diffonderli o copiarli e che un eventuale uso improprio della suddetta documentazione, sarà sotto la loro personale responsabilità, esonerando sin da ora il sottoscritto da qualsiasi responsabilità.



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 22, piano 2° - 3° (sottotetto) - S1
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 21, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 22, PIANO 2° - 3° (SOTTOTETTO) - S1

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione e cantina annessa, facenti parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192.

Il bene in esame è composto da un'abitazione al piano secondo e terzo (sottotetto) ed una piccola cantina autonoma annessa, sita al piano interrato (S1), accessibile dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore.

L'appartamento è suddiviso al piano secondo in una zona soggiorno-pranzo con angolo cottura a vista ed ampio balcone a livello, un disimpegno al servizio di un bagno munito di finestra e di una camera da letto, anch'essa con uscita sul balcone comune alla zona giorno, mentre il piano terzo (sottotetto), comunicante per mezzo di una scala interna, è composto da un unico ambiente mansardato.

Relativamente al bene in esame, lo scrivente ha eseguito accesso sui luoghi in data 10/07/2023, congiuntamente al custode nominato dal Sig. Giudice, **** Omissis ****, la quale ha richiesto l'ausilio del fabbro, nella persona del Sig. **** Omissis ****, per l'apertura del bene, con sostituzione della serratura e consegna delle chiavi al custode.

Il bene di cui sopra è risultato al momento dell'accesso libero, ed in pari data il sottoscritto, ha effettuato le operazioni di rilievo metrico e fotografico e firmato il verbale di sopralluogo, congiuntamente al custode nominato ed al fabbro sopra già generalizzato.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 21, PIANO S1

Trattasi di un box auto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192.

Il bene in esame è sito al piano interrato (S1), accessibile dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile di accesso, mentre dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore e risulta composto da un unico vano.

Relativamente al bene in esame, lo scrivente ha eseguito accesso sui luoghi in data 10/07/2023, congiuntamente al custode nominato dal Sig. Giudice, **** Omissis ****, la quale ha richiesto l'ausilio del fabbro, nella persona del Sig. **** Omissis ****, per l'apertura del bene.



L'immobile di cui sopra, al momento dell'accesso, è risultato occupato da cose e mobili di sconosciuta proprietà ed in pari data, il sottoscritto, ha effettuato le operazioni di rilievo metrico e fotografico e firmato il verbale di sopralluogo, congiuntamente al custode nominato ed al fabbro sopra già generalizzato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 22, PIANO 2° - 3° (SOTTOTETTO) - S1

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'**** Omissis ****, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dalla relazione notarile del Notaio Dott. **** Omissis ****, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa, ad eccezione che non risulta la notifica dell'avviso ex art. 498 CPC ai creditori iscritti e non comparsi. Si precisa altresì che nell'atto di pignoramento, la descrizione di tale bene riporta erroneamente un piano terra ed S1, mentre in realtà l'immobile è composto dai piani 2°, 3° ed S1, così come appare chiaramente nella visura e planimetria catastale in atti.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio **** Omissis **** e la relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 21, PIANO S1

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'**** Omissis ****, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dalla relazione notarile del Notaio Dott. **** Omissis ****, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa, ad eccezione che non risulta la notifica dell'avviso ex art. 498 CPC ai creditori iscritti e non comparsi. Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio **** Omissis **** e la relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

TITOLARITÀ

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 22, PIANO 2° - 3° (SOTTOTETTO) - 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)

Il tutto come meglio risulta dall'atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 17/12/2014 - Repertorio n°137748 - Raccolta n°44126, registrato a Palestrina il 19/12/2014 al n°3233 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 19/12/2014 ai nn°54626/36423 e dall'atto di rettifica del 13/02/2015, Rep. n°138007 - Raccolta n°44290, registrato a Palestrina il 05/13/2015 al n°696 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 10/03/2015 ai nn°8581/6287, dei quali ne è stata richiesta ed ottenuta copia al Notaio stesso in data 05/06/2023 ed allegati



al fascicolo telematico, dal sottoscritto esperto stimatore.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 21, 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)

Il tutto come meglio risulta dall'atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 17/12/2014 - Repertorio n°137748 - Raccolta n°44126, registrato a Palestrina il 19/12/2014 al n°3233 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 19/12/2014 ai nn°54626/36423 e dall'atto di rettifica del 13/02/2015, Rep. n°138007 - Raccolta n°44290, registrato a Palestrina il 05/13/2015 al n°696 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 10/03/2015 ai nn°8581/6287, dei quali ne è stata richiesta ed ottenuta copia al Notaio stesso in data 05/06/2023 ed allegati al fascicolo telematico, dal sottoscritto esperto stimatore.

CONFINI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 22, PIANO 2° - 3° (SOTTOTETTO) - S1

Il bene confina con androne condominiale, appartamento interno 21, salvo altri, il tutto come meglio risulta dalla planimetria catastale e dall'elaborato planimetrico in atti.

La cantina al piano S1 confina con interno 1, interno 21, corridoio condominiale, salvo altri.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 21, PIANO S1

Il bene confina con area di manovra condominiale, interno 20, interno 22, salvo altri, il tutto come meglio risulta dalla planimetria catastale e dall'elaborato planimetrico in atti.

CONSISTENZA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 22, PIANO 2° - 3° (SOTTOTETTO) - S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	2,70 m	2° - S1
Balcone	22,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	2,70 m	2°



Cantina	4,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	2,70 m	S1
Sup. non residenziale	49,00 mq	56,00 mq	0,5	28,00 mq	2,00 m	3° (sottotetto)
Totale superficie convenzionale:				99,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,30 mq		

La consistenza del bene, così come indicata, scaturisce dal rilievo metrico e fotografico eseguito sui luoghi dallo scrivente C.T.U. in data 10/07/2023, alla presenza del custode nominato **** Omissis ****.

L'eventuale aggiudicatario deve considerare le superfici descritte, come indicative del bene in oggetto e che la vendita sarà effettuata comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprese eventuali servitù apparenti e non apparenti, vizi o altro.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 21, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	27,00 mq	28,00 mq	0,50	14,00 mq	2,70 m	Interrato (S1)
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

La consistenza del bene, così come indicata, scaturisce dal rilievo metrico e fotografico eseguito sui luoghi dallo scrivente C.T.U. in data 10/07/2023, alla presenza del custode nominato **** Omissis ****, che ha assistito alle operazioni peritali.

L'eventuale aggiudicatario deve considerare le superfici descritte, come indicative del bene in oggetto e che la vendita sarà effettuata comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprese eventuali servitù apparenti e non apparenti, vizi o altro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 22, PIANO 2° - 3° (SOTTOTETTO) - S1

Si allega a tal proposito la certificazione catastale dei vari immobili oggetto della presente procedura esecutiva, che costituiscono i lotti oggetto di vendita.



BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 21, PIANO S1

Si allega a tal proposito la certificazione catastale dei vari immobili oggetto della presente procedura esecutiva, che costituiscono i lotti oggetto di vendita.

DATI CATASTALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 22, PIANO 2° - 3° (SOTTOTETTO) - S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1129	634		A2	2	4,5		569,39 €	2° - 3° (sottotetto) - S1	

Corrispondenza catastale

Da quanto potuto appurare, la planimetria catastale in atti, è pressochè conforme con il rilievo dello stato dei luoghi eseguito dal sottoscritto C.T.U., ad eccezione dell'altezza utile della cantina al piano S1 (interrato), facente parte dello stesso bene, risultata di altezza superiore e pari a ml. 2,70 a fronte di ml. 2,40 come riportato sul grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. Prot. n°22343.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 21, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1129	621		C6	2		28 mq	182,21 €	S1	

Corrispondenza catastale



Da quanto potuto appurare, la planimetria catastale in atti, è pressochè conforme con il rilievo dello stato dei luoghi eseguito dal sottoscritto C.T.U., ad eccezione dell'altezza, risultata pari a ml. 2,70 a fronte di ml. 2,40 riportata sulla planimetria catastale e sul grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. prot. n°22343 del 2016.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 22, PIANO 2° - 3° (SOTTOTETTO) - S1

Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato di recente costruzione ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene le facciate esterne, che le parti comuni interne, quali il vano scala, i corridoi condominiali, la rampa di accesso ai box e la corsia di manovra. Tuttavia risulta necessaria, in alcuni casi, una manutenzione ordinaria per la conservazione di alcune zone esterne.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 21, PIANO S1

Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato di recente costruzione ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene le facciate esterne, che le parti comuni interne, quali il vano scala, i corridoi condominiali, la rampa di accesso ai box e la corsia di manovra. Tuttavia risulta necessaria, in alcuni casi, una manutenzione ordinaria per la conservazione di alcune zone esterne.

PARTI COMUNI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 22, PIANO 2° - 3° (SOTTOTETTO) - S1

Devono considerarsi parti comuni tutte le parti strutturali, impiantistiche, di copertura, la rampa di accesso e manovra ai box, gli scarichi, le utenze comuni, il corpo ascensore ed il vano scala, ecc., che normalmente lo sono considerate a norma del Codice Civile (artt. 1117 e seguenti) e dal regolamento di condominio, oltre che dalla documentazione catastale quale per esempio l'elaborato planimetrico con individuazione dei beni comuni non censibili, che il sottoscritto allega al presente elaborato peritale, salvo quanto possa risultare dai titoli di acquisto o da altra documentazione probante.

Restano sempre fatti salvi i diritti dei terzi, che dovessero in un secondo momento dimostrare con ulteriore documentazione altre tesi, sollevando sin da ora l'esperto stimatore da ogni responsabilità in merito a fatti sopraggiunti in un secondo tempo o estranei alla sua conoscenza.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 21, PIANO S1

Devono considerarsi parti comuni tutte le parti strutturali, impiantistiche, di copertura, la rampa di accesso e manovra ai box, gli scarichi, le utenze comuni, il corpo ascensore ed il vano scala, ecc., che normalmente lo sono



considerate a norma del Codice Civile (artt. 1117 e seguenti) e dal regolamento di condominio, oltre che dalla documentazione catastale quale per esempio l'elaborato planimetrico con individuazione dei beni comuni non censibili, che il sottoscritto allega al presente elaborato peritale, salvo quanto possa risultare dai titoli di acquisto o da altra documentazione probante.

Restano sempre fatti salvi i diritti dei terzi, che dovessero in un secondo momento dimostrare con ulteriore documentazione altre tesi, sollevando sin da ora l'esperto stimatore da ogni responsabilità in merito a fatti sopraggiunti in un secondo tempo o estranei alla sua conoscenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 22, PIANO 2° - 3° (SOTTOTETTO) - S1

Esposizione prevalente: Nord, Est e Sud

Altezza interna: ml 2,70 circa, compresa la cantina al piano interrato (S1).

Strutture: in c.a. con solai in laterocemento.

Copertura: in parte piana, in parte a falde con tegole.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate e tinteggiate.

Pareti interne intonacate e tinteggiate con rivestimento in piastrelle per bagni e cottura.

Pavimentazione interna: in piastrelle.

Infissi: in legno, con serrande in plastica.

Impianto elettrico, idrico, termico: presenti, da revisionare e/o certificare da parte di ditta autorizzata, alla normativa vigente, se necessario.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 21, PIANO S1

Altezza interna: ml 2,70 circa

Strutture di elevazione: in calcestruzzo armato

Copertura: in parte piana ed in parte a falde con tegole.

Pareti interne: blocchetti di cemento e cemento armato.

Pavimentazione interna: cemento liscio.

Portone di ingresso: Porta basculante in metallo.

Impianto elettrico presente, da revisionare e/o certificare da parte di ditta autorizzata, alla normativa vigente, se necessario.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 22, PIANO 2° - 3° (SOTTOTETTO) - S1

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

Relativamente al bene in esame, è stato eseguito l'accesso il 10/07/2023, congiuntamente al custode nominato dal Sig. Giudice, **** Omissis **** ed al fabbro richiesto dal custode stesso, il quale ha aperto l'immobile e sostituito la serratura e consegnato le chiavi al custode nominato.



Il bene di cui sopra è risultato libero da persone e cose.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 21, PIANO S1

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

Relativamente al bene in esame, lo scrivente ha eseguito accesso sui luoghi in data 10/07/2023, congiuntamente al custode nominato dal Sig. Giudice, **** Omissis ****, la quale ha richiesto l'ausilio del fabbro, nella persona del Sig. **** Omissis ****, per l'apertura del bene.

L'immobile di cui sopra è risultato occupato da cose e mobilio vario di origine sconosciuta ed in pari data, il sottoscritto, ha effettuato le operazioni di rilievo metrico e fotografico e firmato il verbale di sopralluogo, congiuntamente al custode nominato ed al fabbro sopra già generalizzato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 22, PIANO 2° - 3° (SOTTOTETTO) - S1

Per la provenienza ventennale, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis ****.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 21, PIANO S1

Per la provenienza ventennale, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 22, PIANO 2° - 3° (SOTTOTETTO) - S1

Per le formalità pregiudizievoli, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis **** ed alla relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già in atti del fascicolo telematico.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 21, PIANO S1

Per le formalità pregiudizievoli, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis **** ed alla relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già in atti del fascicolo telematico.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 22, PIANO 2° - 3° (SOTTOTETTO) - S1

Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è situato in Zona C1 Comparto 12 del vigente PRG del Comune di Anzio.

Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni.

Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto.

In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 21, PIANO S1

Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è situato in Zona C1 Comparto 12 del vigente PRG del Comune di Anzio.

Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni.

Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto.

In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 22, PIANO 2° - 3° (SOTTOTETTO) - S1



Il sottoscritto esperto stimatore, ha inviato formale richiesta di accesso agli atti a mezzo Pec al Comune di Anzio, istanza protocollata con il n°0043063 del 08/06/2023 ed il 30/06/2023, lo scrivente, è stato convocato dall'addetto incaricato, per l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune.

In tale data il C.T.U. eseguiva copia della documentazione esibitagli, ma essendo irreperibile una parte della documentazione, in data 13/07/2023, inviava nuova richiesta via Pec al Comune di Anzio, con la specifica richiesta del grafico allegato alla S.C.I.A. presentata il 17/05/2016; tale richiesta veniva evasa dall'Ufficio Tecnico, con invio telematico della documentazione.

Alla luce di quanto esibito dall'addetto comunale, incaricato del suddetto accesso agli atti, il C.T.U. è in grado di poter riferire quanto segue:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, Edificio "C", è stato realizzato con Permesso di costruire n.19695 del 18/12/2007, Permesso di Costruire (Variante) n.152 del 05/10/2011 - Pratica Edilizia n°21382 e successivo Permesso di Costruire (Variante in corso d'opera) n.16/2014 del 19/02/2014 - Pratica Edilizia n°21895.

E' stata presentata poi una S.C.I.A. Prot. 49387/14 del 04/11/2014 per lo spostamento della Cabina Enel, già esistente sul posto ed una successiva D.I.A. Prot. 54209 in data 03/12/2014, per diversa distribuzione della S.U.L., per ampliamento dei piani terra delle palazzine "A", "B" e "C", con conseguente diminuzione della SUL delle restanti palazzine da edificare "D" ed "E".

In data 17/05/2016 è stata presentata una S.C.I.A. registrata con il Prot. n°22343, per diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione copertura tettoia per copertura vano scala al piano terzo della palazzina "C", alla quale è risultato allegato il grafico di progetto post-operam, la comunicazione di fine lavori con la relazione ed il certificato di collaudo finale.

Infine il 19/12/2016, è stata presentata istanza registrata con il Prot. n°0058261/2016, per la richiesta del certificato di agibilità con documentazione allegata e successivamente in data 16/02/2017, è stata presentata, sempre relativamente alla palazzina "C", la segnalazione certificata di agibilità, registrata in pari data con il Prot. n°0007211/17, alla quale sono allegate le visure e le planimetrie di accatastamento.

Da quanto potuto appurare e rilevare al momento del sopralluogo, lo stato dei luoghi dell'appartamento e della corte esclusiva, è pressochè conforme al grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. Prot. n°22343 del 17/05/2016, salvo l'altezza della cantina al piano interrato (S1) annessa all'appartamento, che è risultata avere un'altezza utile di circa ml. 2,70 a fronte di ml. 2,40 riportata sul grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. Prot. n°22343 del 2016.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 21, PIANO S1

Il sottoscritto esperto stimatore, ha inviato formale richiesta di accesso agli atti a mezzo Pec al Comune di Anzio, istanza protocollata con il n°0043063 del 08/06/2023 ed il 30/06/2023, lo scrivente, è stato convocato dall'addetto incaricato, per l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune.

In tale data il C.T.U. eseguiva copia della documentazione esibitagli, ma essendo irreperibile una parte della documentazione, in data 13/07/2023, inviava nuova richiesta via Pec al Comune di Anzio, con la specifica richiesta del grafico allegato alla S.C.I.A. presentata il 17/05/2016; tale richiesta veniva evasa dall'Ufficio Tecnico, con invio telematico della documentazione.

Alla luce di quanto esibito dall'addetto comunale, incaricato del suddetto accesso agli atti, il C.T.U. è in grado di poter riferire quanto segue:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, Edificio "C", è stato realizzato con Permesso di costruire n.19695 del 18/12/2007, Permesso di Costruire (Variante) n.152 del 05/10/2011 - Pratica Edilizia n°21382 e successivo Permesso di Costruire (Variante in corso d'opera) n.16/2014 del 19/02/2014 - Pratica



Edilizia n°21895.

E' stata presentata poi una S.C.I.A. Prot. 49387/14 del 04/11/2014 per lo spostamento della Cabina Enel, già esistente sul posto ed una successiva D.I.A. Prot. 54209 in data 03/12/2014, per diversa distribuzione della S.U.L., per ampliamento dei piani terra delle palazzine "A", "B" e "C", con conseguente diminuzione della SUL delle restanti palazzine da edificare "D" ed "E".

In data 17/05/2016 è stata presentata una S.C.I.A. registrata con il Prot. n°22343, per diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione copertura tettoia per copertura vano scala al piano terzo della palazzina "C", alla quale è risultato allegato il grafico di progetto post-operam, la comunicazione di fine lavori con la relazione ed il certificato di collaudo finale.

Infine il 19/12/2016, è stata presentata istanza registrata con il Prot. n°0058261/2016, per la richiesta del certificato di agibilità con documentazione allegata e successivamente in data 16/02/2017, è stata presentata, sempre relativamente alla palazzina "C", la segnalazione certificata di agibilità, registrata in pari data con il Prot. n°0007211/17, alla quale sono allegate le visure e le planimetrie di accatastamento.

Da quanto potuto appurare e rilevare al momento del sopralluogo, lo stato dei luoghi del box auto, è pressochè conforme al grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. Prot. n°22343 del 17/05/2016, salvo che il bene è risultato di altezza utile pari a ml. 2,70 a fronte di ml. 2,40, come riportato sul grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. di cui sopra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 22, PIANO 2° - 3° (SOTTOTETTO) - S1

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

Da quanto appurato, il condominio in oggetto, è amministrato attualmente dallo **** Omissis **** con sede ad Aprilia, il quale su richiesta del custode nominato, ha inviato diversa documentazione, tra cui la convocazione di assemblea per il giorno 24/06/2023, con le relative tabelle del bilancio consuntivo e preventivo, che l'eventuale aggiudicatario dichiara sin da ora di averne preso atto e che le spese relative ad ogni singolo bene rimarranno a carico del futuro aggiudicatario, con la precisazione che il sottoscritto nel valore di stima, ha tenuto conto di tali oneri nel deprezzamento finale per il prezzo a base d'asta.

E' altresì da evidenziare, che per tutti i beni di tale fabbricato, sarà valido il regolamento di condominio vigente con le relative tabelle millesimali, il tutto approvato con verbale di deposito del 24/02/2017 - Rep. 3426 a rogito notarile, che l'eventuale aggiudicatario dichiara sin da ora di accettarne il contenuto e le ripartizioni.

Infine si sottolinea che tutti i relativi allegati, come rimessi dall'Amm.re pro-tempore del Condominio, contengono informazioni anche di terzi da considerarsi strettamente riservate e pertanto sono destinate esclusivamente alla consultazione da parte degli eventuali aggiudicatari, al fine di conoscere lo stato degli oneri condominiali versati e da versare, ma che, non potranno usarli, diffonderli o copiarli e che un eventuale uso improprio della suddetta documentazione, sarà sotto la loro personale responsabilità, esonerando sin da ora il sottoscritto da qualsiasi responsabilità.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192, EDIFICIO C, INTERNO 21, PIANO S1



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

Da quanto appurato, il condominio in oggetto, è amministrato attualmente dallo **** Omissis **** con sede ad Aprilia, il quale su richiesta del custode nominato, ha inviato diversa documentazione, tra cui la convocazione di assemblea per il giorno 24/06/2023, con le relative tabelle del bilancio consuntivo e preventivo, che l'eventuale aggiudicatario dichiara sin da ora di averne preso atto e che le spese relative ad ogni singolo bene rimarranno a carico del futuro aggiudicatario, con la precisazione che il sottoscritto nel valore di stima, ha tenuto conto di tali oneri nel deprezzamento finale per il prezzo a base d'asta.

E' altresì da evidenziare, che per tutti i beni di tale fabbricato, sarà valido il regolamento di condominio vigente con le relative tabelle millesimali, il tutto approvato con verbale di deposito del 24/02/2017 - Rep. 3426 a rogito notarile, che l'eventuale aggiudicatario dichiara sin da ora di accettarne il contenuto e le ripartizioni.

Infine si sottolinea che tutti i relativi allegati, come rimessi dall'Amm.re pro-tempore del Condominio, contengono informazioni anche di terzi da considerarsi strettamente riservate e pertanto sono destinate esclusivamente alla consultazione da parte degli eventuali aggiudicatari, al fine di conoscere lo stato degli oneri condominiali versati e da versare, ma che, non potranno usarli, diffonderli o copiarli e che un eventuale uso improprio della suddetta documentazione, sarà sotto la loro personale responsabilità, esonerando sin da ora il sottoscritto da qualsiasi responsabilità.



LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 3, piano S1

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192.

Il bene in esame è sito al piano interrato (S1), accessibile dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile di accesso, mentre dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore e risulta composto da un unico vano.

Relativamente al bene in esame, lo scrivente ha eseguito accesso sui luoghi in data 10/07/2023, congiuntamente al custode nominato dal Sig. Giudice, **** Omissis ****, la quale ha richiesto l'ausilio del fabbro, nella persona del Sig. **** Omissis ****, per l'apertura del bene.

Il bene di cui sopra è risultato chiuso ed ingombro di materiali edili.

In pari data il sottoscritto, ha effettuato le operazioni di rilievo metrico e fotografico e firmato il verbale di sopralluogo, congiuntamente al custode nominato ed al fabbro sopra già generalizzato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'**** Omissis ****, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dalla relazione notarile del Notaio Dott. **** Omissis ****, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa, ad eccezione che non risulta la notifica dell'avviso ex art. 498 CPC ai creditori iscritti e non comparsi. Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio **** Omissis **** e la relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il tutto come meglio risulta dall'atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 17/12/2014 - Repertorio n°137748 - Raccolta n°44126, registrato a Palestrina il 19/12/2014 al n°3233 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 19/12/2014 ai nn°54626/36423 e dall'atto di rettifica del 13/02/2015, Rep. n°138007 - Raccolta n°44290, registrato a Palestrina il 05/13/2015 al n°696 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 10/03/2015 ai



nn°8581/6287, dei quali ne è stata richiesta ed ottenuta copia al Notaio stesso in data 05/06/2023 ed allegati al fascicolo telematico, dal sottoscritto esperto stimatore.

CONFINI

Il bene confina con area di manovra condominiale, interno 2, interno 4, salvo altri, il tutto come meglio risulta dalla planimetria catastale e dall'elaborato planimetrico in atti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	25,00 mq	26,00 mq	0,50	13,00 mq	2,70 m	Interrato (S1)
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

La consistenza del bene, così come indicata, scaturisce dal rilievo metrico e fotografico eseguito sui luoghi dallo scrivente C.T.U. in data 10/07/2023, alla presenza del custode nominato **** Omissis ****, che ha assistito alle operazioni peritali.

L'eventuale aggiudicatario deve considerare le superfici descritte, come indicative del bene in oggetto e che la vendita sarà effettuata comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprese eventuali servitù apparenti e non apparenti, vizi o altro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allega a tal proposito la certificazione catastale dei vari immobili oggetto della presente procedura esecutiva, che costituiscono i lotti oggetto di vendita.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	32	1129	609		C6	2		26 mq	169,19 €	S1	
--	----	------	-----	--	----	---	--	-------	----------	----	--

Corrispondenza catastale

Da quanto potuto appurare, la planimetria catastale in atti, è pressochè conforme con il rilievo dello stato dei luoghi eseguito dal sottoscritto C.T.U., ad eccezione dell'altezza, risultata pari a ml. 2,70 a fronte di ml. 2,40 come graficizzato sul grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. Prot. 22343 del 2016.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato di recente costruzione ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene le facciate esterne, che le parti comuni interne, quali il vano scala, i corridoi condominiali, la rampa di accesso ai box e la corsia di manovra. Tuttavia risulta necessaria, in alcuni casi, una manutenzione ordinaria per la conservazione di alcune zone esterne.

PARTI COMUNI

Devono considerarsi parti comuni tutte le parti strutturali, impiantistiche, di copertura, la rampa di accesso e manovra ai box, gli scarichi, le utenze comuni, il corpo ascensore ed il vano scala, ecc., che normalmente lo sono considerate a norma del Codice Civile (artt. 1117 e seguenti) e dal regolamento di condominio, oltre che dalla documentazione catastale quale per esempio l'elaborato planimetrico con individuazione dei beni comuni non censibili, che il sottoscritto allega al presente elaborato peritale, salvo quanto possa risultare dai titoli di acquisto o da altra documentazione probante.

Restano sempre fatti salvi i diritti dei terzi, che dovessero in un secondo momento dimostrare con ulteriore documentazione altre tesi, sollevando sin da ora l'esperto stimatore da ogni responsabilità in merito a fatti sopraggiunti in un secondo tempo o estranei alla sua conoscenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna: ml 2,70 circa

Strutture di elevazione: in calcestruzzo armato

Copertura: in parte piana ed in parte a falde con tegole.

Pareti interne: blocchetti di cemento e cemento armato.

Pavimentazione interna: cemento liscio.

Portone di ingresso: Porta basculante in metallo.

Impianto elettrico presente, da revisionare e/o certificare da parte di ditta autorizzata, alla normativa vigente, se necessario.



STATO DI OCCUPAZIONE

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

Relativamente al bene in esame, è stato eseguito l'accesso il 10/07/2023, congiuntamente al custode nominato dal Sig. Giudice, **** Omissis **** ed al fabbro richiesto dal custode stesso.

Il bene di cui sopra è risultato chiuso ed ingombro di materiali edili vari, che andranno smaltiti in discarica autorizzata da parte dell'eventuale aggiudicatario e che lo scrivente esperto stimatore, provvederà a defalcare i costi presunti dal valore di stima, per ottenere il prezzo a base d'asta.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per la provenienza ventennale, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per le formalità pregiudizievoli, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis **** ed alla relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già in atti del fascicolo telematico.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è situato in Zona C1 Comparto 12 del vigente PRG del Comune di Anzio.

Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni.

Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto.

In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

REGOLARITÀ EDILIZIA



Il sottoscritto esperto stimatore, ha inviato formale richiesta di accesso agli atti a mezzo Pec al Comune di Anzio, istanza protocollata con il n°0043063 del 08/06/2023 ed il 30/06/2023, lo scrivente, è stato convocato dall'addetto incaricato, per l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune.

In tale data il C.T.U. eseguiva copia della documentazione esibitagli, ma essendo irreperibile una parte della documentazione, in data 13/07/2023, inviava nuova richiesta via Pec al Comune di Anzio, con la specifica richiesta del grafico allegato alla S.C.I.A. presentata il 17/05/2016; tale richiesta veniva evasa dall'Ufficio Tecnico, con invio telematico della documentazione.

Alla luce di quanto esibito dall'addetto comunale, incaricato del suddetto accesso agli atti, il C.T.U. è in grado di poter riferire quanto segue:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, Edificio "C", è stato realizzato con Permesso di costruire n.19695 del 18/12/2007, Permesso di Costruire (Variante) n.152 del 05/10/2011 - Pratica Edilizia n°21382 e successivo Permesso di Costruire (Variante in corso d'opera) n.16/2014 del 19/02/2014 - Pratica Edilizia n°21895.

E' stata presentata poi una S.C.I.A. Prot. 49387/14 del 04/11/2014 per lo spostamento della Cabina Enel, già esistente sul posto ed una successiva D.I.A. Prot. 54209 in data 03/12/2014, per diversa distribuzione della S.U.L., per ampliamento dei piani terra delle palazzine "A", "B" e "C", con conseguente diminuzione della SUL delle restanti palazzine da edificare "D" ed "E".

In data 17/05/2016 è stata presentata una S.C.I.A. registrata con il Prot. n°22343, per diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione copertura tettoia per copertura vano scala al piano terzo della palazzina "C", alla quale è risultato allegato il grafico di progetto post-operam, la comunicazione di fine lavori con la relazione ed il certificato di collaudo finale.

Infine il 19/12/2016, è stata presentata istanza registrata con il Prot. n°0058261/2016, per la richiesta del certificato di agibilità con documentazione allegata e successivamente in data 16/02/2017, è stata presentata, sempre relativamente alla palazzina "C", la segnalazione certificata di agibilità, registrata in pari data con il Prot. n°0007211/17, alla quale sono allegate le visure e le planimetrie di accatastamento.

Da quanto potuto appurare e rilevare al momento del sopralluogo, lo stato dei luoghi del box auto, è pressochè conforme al grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. Prot. n°22343 del 17/05/2016, salvo che il bene è risultato di altezza utile pari a ml. 2,70 a fronte di ml. 2,40, come riportato sul grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. prot. n°22343 del 2016.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Da quanto appurato, il condominio in oggetto, è amministrato attualmente dallo **** Omissis **** con sede ad Aprilia, il quale su richiesta del custode nominato, ha inviato diversa documentazione, tra cui la convocazione di assemblea per il giorno 24/06/2023, con le relative tabelle del bilancio consuntivo e preventivo, che l'eventuale aggiudicatario dichiara sin da ora di averne preso atto e che le spese relative ad ogni singolo bene rimarranno a carico del futuro aggiudicatario, con la precisazione che il sottoscritto nel valore di stima, ha tenuto conto di tali oneri nel deprezzamento finale per il prezzo a base d'asta.

E' altresì da evidenziare, che per tutti i beni di tale fabbricato, sarà valido il regolamento di condominio vigente con le relative tabelle millesimali, il tutto approvato con verbale di deposito del 24/02/2017 - Rep. 3426 a rogito notarile, che l'eventuale aggiudicatario dichiara sin da ora di accettarne il contenuto e le ripartizioni.



Infine si sottolinea che tutti i relativi allegati, come rimessi dall'Amm.re pro-tempore del Condominio, contengono informazioni anche di terzi da considerarsi strettamente riservate e pertanto sono destinate esclusivamente alla consultazione da parte degli eventuali aggiudicatari, al fine di conoscere lo stato degli oneri condominiali versati e da versare, ma che, non potranno usarli, diffonderli o copiarli e che un eventuale uso improprio della suddetta documentazione, sarà sotto la loro personale responsabilità, esonerando sin da ora il sottoscritto da qualsiasi responsabilità.



LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 4, piano S1

DESCRIZIONE

Trattasi di un box auto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192.

Il bene in esame è sito al piano interrato (S1), accessibile dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile di accesso, mentre dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore e risulta composto da un unico vano.

Relativamente al bene in esame, lo scrivente ha eseguito accesso sui luoghi in data 10/07/2023, congiuntamente al custode nominato dal Sig. Giudice, **** Omissis ****, la quale ha richiesto l'ausilio del fabbro, nella persona del Sig. **** Omissis ****, per l'apertura del bene.

Il bene di cui sopra, al momento dell'accesso, è risultato aperto e libero da cose.

In pari data il sottoscritto, ha effettuato le operazioni di rilievo metrico e fotografico e firmato il verbale di sopralluogo, congiuntamente al custode nominato ed al fabbro sopra già generalizzato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'**** Omissis ****, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dalla relazione notarile del Notaio Dott. **** Omissis ****, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa, ad eccezione che non risulta la notifica dell'avviso ex art. 498 CPC ai creditori iscritti e non comparsi. Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio **** Omissis **** e la relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il tutto come meglio risulta dall'atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 17/12/2014 - Repertorio n°137748 - Raccolta n°44126, registrato a Palestrina il 19/12/2014 al n°3233 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 19/12/2014 ai nn°54626/36423 e dall'atto di rettifica del 13/02/2015, Rep. n°138007 - Raccolta n°44290, registrato a Palestrina il 05/13/2015 al n°696 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 10/03/2015 ai



nn°8581/6287, dei quali ne è stata richiesta ed ottenuta copia al Notaio stesso in data 05/06/2023 ed allegati al fascicolo telematico, dal sottoscritto esperto stimatore.

CONFINI

Il bene confina con area di manovra condominiale, interno 3, interno 5, salvo altri, il tutto come meglio risulta dalla planimetria catastale e dall'elaborato planimetrico in atti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	18,00 mq	19,00 mq	0,50	9,50 mq	2,70 m	Interrato (S1)
Totale superficie convenzionale:				9,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,50 mq		

La consistenza del bene, così come indicata, scaturisce dal rilievo metrico e fotografico eseguito sui luoghi dallo scrivente C.T.U. in data 10/07/2023, alla presenza del custode nominato **** Omissis ****, che ha assistito alle operazioni peritali.

L'eventuale aggiudicatario deve considerare le superfici descritte, come indicative del bene in oggetto e che la vendita sarà effettuata comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprese eventuali servitù apparenti e non apparenti, vizi o altro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allega a tal proposito la certificazione catastale dei vari immobili oggetto della presente procedura esecutiva, che costituiscono i lotti oggetto di vendita.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	32	1129	610		C6	2		19 mq	123,64 €	S1	
--	----	------	-----	--	----	---	--	-------	----------	----	--

Corrispondenza catastale

Da quanto potuto appurare, la planimetria catastale in atti, è pressochè conforme con il rilievo dello stato dei luoghi eseguito dal sottoscritto C.T.U., ad eccezione dell'altezza, risultata pari a ml. 2,70 a fronte di ml. 2,40 come graficizzato sul grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. Prot. 22343 del 2016.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato di recente costruzione ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene le facciate esterne, che le parti comuni interne, quali il vano scala, i corridoi condominiali, la rampa di accesso ai box e la corsia di manovra. Tuttavia risulta necessaria, in alcuni casi, una manutenzione ordinaria per la conservazione di alcune zone esterne.

PARTI COMUNI

Devono considerarsi parti comuni tutte le parti strutturali, impiantistiche, di copertura, la rampa di accesso e manovra ai box, gli scarichi, le utenze comuni, il corpo ascensore ed il vano scala, ecc., che normalmente lo sono considerate a norma del Codice Civile (artt. 1117 e seguenti) e dal regolamento di condominio, oltre che dalla documentazione catastale quale per esempio l'elaborato planimetrico con individuazione dei beni comuni non censibili, che il sottoscritto allega al presente elaborato peritale, salvo quanto possa risultare dai titoli di acquisto o da altra documentazione probante.

Restano sempre fatti salvi i diritti dei terzi, che dovessero in un secondo momento dimostrare con ulteriore documentazione altre tesi, sollevando sin da ora l'esperto stimatore da ogni responsabilità in merito a fatti sopraggiunti in un secondo tempo o estranei alla sua conoscenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna: ml 2,70 circa

Strutture di elevazione: in calcestruzzo armato

Copertura: in parte piana ed in parte a falde con tegole.

Pareti interne: blocchetti di cemento e cemento armato.

Pavimentazione interna: cemento liscio.

Portone di ingresso: Porta basculante in metallo.

Impianto elettrico presente, da revisionare e/o certificare da parte di ditta autorizzata, alla normativa vigente, se necessario.



STATO DI OCCUPAZIONE

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

Relativamente al bene in esame, è stato eseguito l'accesso il 10/07/2023, congiuntamente al custode nominato dal Sig. Giudice, **** Omissis **** ed al fabbro richiesto dal custode stesso.

Il bene di cui sopra, al momento dell'accesso del sottoscritto, è risultato aperto e libero da cose.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per la provenienza ventennale, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per le formalità pregiudizievoli, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis **** ed alla relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già in atti del fascicolo telematico.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è situato in Zona C1 Comparto 12 del vigente PRG del Comune di Anzio.

Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni.

Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto.

In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

REGOLARITÀ EDILIZIA



Il sottoscritto esperto stimatore, ha inviato formale richiesta di accesso agli atti a mezzo Pec al Comune di Anzio, istanza protocollata con il n°0043063 del 08/06/2023 ed il 30/06/2023, lo scrivente, è stato convocato dall'addetto incaricato, per l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune.

In tale data il C.T.U. eseguiva copia della documentazione esibitagli, ma essendo irreperibile una parte della documentazione, in data 13/07/2023, inviava nuova richiesta via Pec al Comune di Anzio, con la specifica richiesta del grafico allegato alla S.C.I.A. presentata il 17/05/2016; tale richiesta veniva evasa dall'Ufficio Tecnico, con invio telematico della documentazione.

Alla luce di quanto esibito dall'addetto comunale, incaricato del suddetto accesso agli atti, il C.T.U. è in grado di poter riferire quanto segue:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, Edificio "C", è stato realizzato con Permesso di costruire n.19695 del 18/12/2007, Permesso di Costruire (Variante) n.152 del 05/10/2011 - Pratica Edilizia n°21382 e successivo Permesso di Costruire (Variante in corso d'opera) n.16/2014 del 19/02/2014 - Pratica Edilizia n°21895.

E' stata presentata poi una S.C.I.A. Prot. 49387/14 del 04/11/2014 per lo spostamento della Cabina Enel, già esistente sul posto ed una successiva D.I.A. Prot. 54209 in data 03/12/2014, per diversa distribuzione della S.U.L., per ampliamento dei piani terra delle palazzine "A", "B" e "C", con conseguente diminuzione della SUL delle restanti palazzine da edificare "D" ed "E".

In data 17/05/2016 è stata presentata una S.C.I.A. registrata con il Prot. n°22343, per diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione copertura tettoia per copertura vano scala al piano terzo della palazzina "C", alla quale è risultato allegato il grafico di progetto post-operam, la comunicazione di fine lavori con la relazione ed il certificato di collaudo finale.

Infine il 19/12/2016, è stata presentata istanza registrata con il Prot. n°0058261/2016, per la richiesta del certificato di agibilità con documentazione allegata e successivamente in data 16/02/2017, è stata presentata, sempre relativamente alla palazzina "C", la segnalazione certificata di agibilità, registrata in pari data con il Prot. n°0007211/17, alla quale sono allegate le visure e le planimetrie di accatastamento.

Da quanto potuto appurare e rilevare al momento del sopralluogo, lo stato dei luoghi del box auto, è pressochè conforme al grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. Prot. n°22343 del 17/05/2016, salvo che il bene è risultato di altezza utile pari a ml. 2,70 a fronte di ml. 2,40, come riportato sul grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. prot. n°22343 del 2016.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Da quanto appurato, il condominio in oggetto, è amministrato attualmente dallo **** Omissis **** con sede ad Aprilia, il quale su richiesta del custode nominato, ha inviato diversa documentazione, tra cui la convocazione di assemblea per il giorno 24/06/2023, con le relative tabelle del bilancio consuntivo e preventivo, che l'eventuale aggiudicatario dichiara sin da ora di averne preso atto e che le spese relative ad ogni singolo bene rimarranno a carico del futuro aggiudicatario, con la precisazione che il sottoscritto nel valore di stima, ha tenuto conto di tali oneri nel deprezzamento finale per il prezzo a base d'asta.

E' altresì da evidenziare, che per tutti i beni di tale fabbricato, sarà valido il regolamento di condominio vigente con le relative tabelle millesimali, il tutto approvato con verbale di deposito del 24/02/2017 - Rep. 3426 a rogito notarile, che l'eventuale aggiudicatario dichiara sin da ora di accettarne il contenuto e le ripartizioni.

Infine si sottolinea che tutti i relativi allegati, come rimessi dall'Amm.re pro-tempore del Condominio,



contengono informazioni anche di terzi da considerarsi strettamente riservate e pertanto sono destinate esclusivamente alla consultazione da parte degli eventuali aggiudicatari, al fine di conoscere lo stato degli oneri condominiali versati e da versare, ma che, non potranno usarli, diffonderli o copiarli e che un eventuale uso improprio della suddetta documentazione, sarà sotto la loro personale responsabilità, esonerando sin da ora il sottoscritto da qualsiasi responsabilità.



LOTTO 8



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno E, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di un posto auto scoperto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192.

Il bene in esame è sito al piano terra ed è comodamente accessibile dalla via pubblica, per mezzo di un passaggio carrabile, ricavato mediante interruzione del marciapiedi di delimitazione dell'area condominiale.

Relativamente al bene in esame, lo scrivente ha eseguito accesso sui luoghi in data 03/07/2023, congiuntamente al custode nominato dal Sig. Giudice, **** Omissis ****.

Il bene di cui sopra, al momento dell'accesso, è risultato libero da auto o cose.

In pari data il sottoscritto, ha effettuato le operazioni di rilievo metrico e fotografico e firmato il verbale di sopralluogo, congiuntamente al custode nominato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'**** Omissis ****, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dalla relazione notarile del Notaio Dott. **** Omissis ****, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa, ad eccezione che non risulta la notifica dell'avviso ex art. 498 CPC ai creditori iscritti e non comparsi. Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio **** Omissis **** e la relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il tutto come meglio risulta dall'atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 17/12/2014 - Repertorio n°137748 - Raccolta n°44126, registrato a Palestrina il 19/12/2014 al n°3233 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 19/12/2014 ai nn°54626/36423 e dall'atto di rettifica del 13/02/2015, Rep. n°138007 - Raccolta n°44290, registrato a Palestrina il 05/13/2015 al n°696 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 10/03/2015 ai nn°8581/6287, dei quali ne è stata richiesta ed ottenuta copia al Notaio stesso in data 05/06/2023 ed allegati al fascicolo telematico, dal sottoscritto esperto stimatore.



CONFINI

Il bene confina con area di manovra condominiale (B.C.N.C.) sub. 635 e con il sub. 636 su due lati (B.C.N.C.), salvo altri, il tutto come meglio risulta dalla planimetria catastale e dall'elaborato planimetrico in atti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,40	4,80 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				4,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,80 mq		

La consistenza del bene, così come indicata, scaturisce dal rilievo metrico e fotografico eseguito sui luoghi dallo scrivente C.T.U. in data 03/07/2023, alla presenza del custode nominato **** Omissis ****, che ha assistito alle operazioni peritali.

L'eventuale aggiudicatario deve considerare le superfici descritte, come indicative del bene in oggetto e che la vendita sarà effettuata comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprese eventuali servitù apparenti e non apparenti, vizi o altro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allega a tal proposito la certificazione catastale dei vari immobili oggetto della presente procedura esecutiva, che costituiscono i lotti oggetto di vendita.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1129	598		C6	1		12 mq	66,93 €	T	



Corrispondenza catastale

Da quanto potuto appurare, la planimetria catastale in atti, è pressochè conforme con il rilievo dello stato dei luoghi eseguito dal sottoscritto C.T.U. in data 03/07/2023.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato di recente costruzione ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene le facciate esterne, che le parti comuni interne, quali il vano scala, i corridoi condominiali, la rampa di accesso ai box e la corsia di manovra, nonchè il piazzale di manovra condominiale per l'accesso ai posti auto.

Tuttavia risulta necessaria, in alcuni casi, una manutenzione ordinaria per la conservazione di alcune zone esterne.

PARTI COMUNI

Devono considerarsi parti comuni tutte le parti strutturali, impiantistiche, di copertura, la rampa di accesso e manovra ai box e piazzale di accesso ai posti auto, gli scarichi, le utenze comuni, il corpo ascensore ed il vano scala, ecc., che normalmente lo sono considerate a norma del Codice Civile (artt. 1117 e seguenti) e dal regolamento di condominio, oltre che dalla documentazione catastale quale per esempio l'elaborato planimetrico con individuazione dei beni comuni non censibili, che il sottoscritto allega al presente elaborato peritale, salvo quanto possa risultare dai titoli di acquisto o da altra documentazione probante.

Restano sempre fatti salvi i diritti dei terzi, che dovessero in un secondo momento dimostrare con ulteriore documentazione altre tesi, sollevando sin da ora l'esperto stimatore da ogni responsabilità in merito a fatti sopraggiunti in un secondo tempo o estranei alla sua conoscenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pavimentazione del posto auto: asfalto con parziali strisce bianche di delimitazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Relativamente al bene in esame, è stato eseguito l'accesso il 03/07/2023, congiuntamente al custode nominato dal Sig. Giudice, **** Omissis ****.

Il bene di cui sopra, al momento dell'accesso del sottoscritto, è risultato libero da auto e/o cose.



PROVENIENZE VENTENNALI

Per la provenienza ventennale, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per le formalità pregiudizievoli, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis **** ed alla relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già in atti del fascicolo telematico.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è situato in Zona C1 Comparto 12 del vigente PRG del Comune di Anzio.

Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni.

Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto.

In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il sottoscritto esperto stimatore, ha inviato formale richiesta di accesso agli atti a mezzo Pec al Comune di Anzio, istanza protocollata con il n°0043063 del 08/06/2023 ed il 30/06/2023, lo scrivente, è stato convocato dall'addetto incaricato, per l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune.

In tale data il C.T.U. eseguiva copia della documentazione esibitagli, ma essendo irreperibile una parte della documentazione, in data 13/07/2023, inviava nuova richiesta via Pec al Comune di Anzio, con la specifica richiesta del grafico allegato alla S.C.I.A. presentata il 17/05/2016; tale richiesta veniva evasa dall'Ufficio Tecnico, con invio telematico della documentazione.

Alla luce di quanto esibito dall'addetto comunale, incaricato del suddetto accesso agli atti, il C.T.U. è in grado di poter riferire quanto segue:



Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, Edificio "C", è stato realizzato con Permesso di costruire n.19695 del 18/12/2007, Permesso di Costruire (Variante) n.152 del 05/10/2011 - Pratica Edilizia n°21382 e successivo Permesso di Costruire (Variante in corso d'opera) n.16/2014 del 19/02/2014 - Pratica Edilizia n°21895.

E' stata presentata poi una S.C.I.A. Prot. 49387/14 del 04/11/2014 per lo spostamento della Cabina Enel, già esistente sul posto ed una successiva D.I.A. Prot. 54209 in data 03/12/2014, per diversa distribuzione della S.U.L., per ampliamento dei piani terra delle palazzine "A", "B" e "C", con conseguente diminuzione della SUL delle restanti palazzine da edificare "D" ed "E".

In data 17/05/2016 è stata presentata una S.C.I.A. registrata con il Prot. n°22343, per diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione copertura tettoia per copertura vano scala al piano terzo della palazzina "C", alla quale è risultato allegato il grafico di progetto post-operam, la comunicazione di fine lavori con la relazione ed il certificato di collaudo finale.

Infine il 19/12/2016, è stata presentata istanza registrata con il Prot. n°0058261/2016, per la richiesta del certificato di agibilità con documentazione allegata e successivamente in data 16/02/2017, è stata presentata, sempre relativamente alla palazzina "C", la segnalazione certificata di agibilità, registrata in pari data con il Prot. n°0007211/17, alla quale sono allegati le visure e le planimetrie di accatastamento.

Da quanto potuto appurare e rilevare al momento del sopralluogo, lo stato dei luoghi del box auto, è pressoché conforme al grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. Prot. n°22343 del 17/05/2016.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Da quanto appurato, il condominio in oggetto, è amministrato attualmente dallo **** Omissis **** con sede ad Aprilia, il quale su richiesta del custode nominato, ha inviato diversa documentazione, tra cui la convocazione di assemblea per il giorno 24/06/2023, con le relative tabelle del bilancio consuntivo e preventivo, che l'eventuale aggiudicatario dichiara sin da ora di averne preso atto e che le spese relative ad ogni singolo bene rimarranno a carico del futuro aggiudicatario, con la precisazione che il sottoscritto nel valore di stima, ha tenuto conto di tali oneri nel deprezzamento finale per il prezzo a base d'asta.

E' altresì da evidenziare, che per tutti i beni di tale fabbricato, sarà valido il regolamento di condominio vigente con le relative tabelle millesimali, il tutto approvato con verbale di deposito del 24/02/2017 - Rep. 3426 a rogito notarile, che l'eventuale aggiudicatario dichiara sin da ora di accettarne il contenuto e le ripartizioni.

Infine si sottolinea che tutti i relativi allegati, come rimessi dall'Amm.re pro-tempore del Condominio, contengono informazioni anche di terzi da considerarsi strettamente riservate e pertanto sono destinate esclusivamente alla consultazione da parte degli eventuali aggiudicatari, al fine di conoscere lo stato degli oneri condominiali versati e da versare, ma che, non potranno usarli, diffonderli o copiarli e che un eventuale uso improprio della suddetta documentazione, sarà sotto la loro personale responsabilità, esonerando sin da ora il sottoscritto da qualsiasi responsabilità.



LOTTO 9



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno H, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di un posto auto scoperto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192.

Il bene in esame è sito al piano terra ed è comodamente accessibile dalla via pubblica, per mezzo di un passaggio carrabile, ricavato mediante interruzione del marciapiedi di delimitazione dell'area condominiale.

Relativamente al bene in esame, lo scrivente ha eseguito accesso sui luoghi in data 03/07/2023, congiuntamente al custode nominato dal Sig. Giudice, **** Omissis ****.

Il bene di cui sopra, al momento dell'accesso, è risultato libero da auto o cose.

In pari data il sottoscritto, ha effettuato le operazioni di rilievo metrico e fotografico e firmato il verbale di sopralluogo, congiuntamente al custode nominato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'**** Omissis ****, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dalla relazione notarile del Notaio Dott. **** Omissis ****, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa, ad eccezione che non risulta la notifica dell'avviso ex art. 498 CPC ai creditori iscritti e non comparso. Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio **** Omissis **** e la relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il tutto come meglio risulta dall'atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 17/12/2014 - Repertorio n°137748 - Raccolta n°44126, registrato a Palestrina il 19/12/2014 al n°3233 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 19/12/2014 ai nn°54626/36423 e dall'atto di rettifica del 13/02/2015, Rep. n°138007 - Raccolta n°44290, registrato a Palestrina il 05/13/2015 al n°696 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 10/03/2015 ai nn°8581/6287, dei quali ne è stata richiesta ed ottenuta copia al Notaio stesso in data 05/06/2023 ed allegati al fascicolo telematico, dal sottoscritto esperto stimatore.



CONFINI

Il bene confina con area di manovra condominiale (B.C.N.C.) sub. 635, con i subb. 600 e 602, salvo altri, il tutto come meglio risulta dalla planimetria catastale e dall'elaborato planimetrico in atti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,40	4,80 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				4,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,80 mq		

La consistenza del bene, così come indicata, scaturisce dal rilievo metrico e fotografico eseguito sui luoghi dallo scrivente C.T.U. in data 03/07/2023, alla presenza del custode nominato **** Omissis ****, che ha assistito alle operazioni peritali.

L'eventuale aggiudicatario deve considerare le superfici descritte, come indicative del bene in oggetto e che la vendita sarà effettuata comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprese eventuali servitù apparenti e non apparenti, vizi o altro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allega a tal proposito la certificazione catastale dei vari immobili oggetto della presente procedura esecutiva, che costituiscono i lotti oggetto di vendita.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1129	601		C6	1		12 mq	66,93 €	T	



Corrispondenza catastale

Da quanto potuto appurare, la planimetria catastale in atti, è pressochè conforme con il rilievo dello stato dei luoghi eseguito dal sottoscritto C.T.U. in data 03/07/2023.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato di recente costruzione ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene le facciate esterne, che le parti comuni interne, quali il vano scala, i corridoi condominiali, la rampa di accesso ai box e la corsia di manovra, nonchè il piazzale di manovra condominiale per l'accesso ai posti auto.

Tuttavia risulta necessaria, in alcuni casi, una manutenzione ordinaria per la conservazione di alcune zone esterne.

PARTI COMUNI

Devono considerarsi parti comuni tutte le parti strutturali, impiantistiche, di copertura, la rampa di accesso e manovra ai box e piazzale di accesso ai posti auto, gli scarichi, le utenze comuni, il corpo ascensore ed il vano scala, ecc., che normalmente lo sono considerate a norma del Codice Civile (artt. 1117 e seguenti) e dal regolamento di condominio, oltre che dalla documentazione catastale quale per esempio l'elaborato planimetrico con individuazione dei beni comuni non censibili, che il sottoscritto allega al presente elaborato peritale, salvo quanto possa risultare dai titoli di acquisto o da altra documentazione probante.

Restano sempre fatti salvi i diritti dei terzi, che dovessero in un secondo momento dimostrare con ulteriore documentazione altre tesi, sollevando sin da ora l'esperto stimatore da ogni responsabilità in merito a fatti sopraggiunti in un secondo tempo o estranei alla sua conoscenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pavimentazione del posto auto: asfalto con parziali strisce bianche di delimitazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Relativamente al bene in esame, è stato eseguito l'accesso il 03/07/2023, congiuntamente al custode nominato dal Sig. Giudice, **** Omissis ****.

Il bene di cui sopra, al momento dell'accesso del sottoscritto, è risultato libero da auto e/o cose.



PROVENIENZE VENTENNALI

Per la provenienza ventennale, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per le formalità pregiudizievoli, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis **** ed alla relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già in atti del fascicolo telematico.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è situato in Zona C1 Comparto 12 del vigente PRG del Comune di Anzio.

Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni.

Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto.

In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il sottoscritto esperto stimatore, ha inviato formale richiesta di accesso agli atti a mezzo Pec al Comune di Anzio, istanza protocollata con il n°0043063 del 08/06/2023 ed il 30/06/2023, lo scrivente, è stato convocato dall'addetto incaricato, per l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune.

In tale data il C.T.U. eseguiva copia della documentazione esibitagli, ma essendo irreperibile una parte della documentazione, in data 13/07/2023, inviava nuova richiesta via Pec al Comune di Anzio, con la specifica richiesta del grafico allegato alla S.C.I.A. presentata il 17/05/2016; tale richiesta veniva evasa dall'Ufficio Tecnico, con invio telematico della documentazione.

Alla luce di quanto esibito dall'addetto comunale, incaricato del suddetto accesso agli atti, il C.T.U. è in grado di poter riferire quanto segue:



Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, Edificio "C", è stato realizzato con Permesso di costruire n.19695 del 18/12/2007, Permesso di Costruire (Variante) n.152 del 05/10/2011 - Pratica Edilizia n°21382 e successivo Permesso di Costruire (Variante in corso d'opera) n.16/2014 del 19/02/2014 - Pratica Edilizia n°21895.

E' stata presentata poi una S.C.I.A. Prot. 49387/14 del 04/11/2014 per lo spostamento della Cabina Enel, già esistente sul posto ed una successiva D.I.A. Prot. 54209 in data 03/12/2014, per diversa distribuzione della S.U.L., per ampliamento dei piani terra delle palazzine "A", "B" e "C", con conseguente diminuzione della SUL delle restanti palazzine da edificare "D" ed "E".

In data 17/05/2016 è stata presentata una S.C.I.A. registrata con il Prot. n°22343, per diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione copertura tettoia per copertura vano scala al piano terzo della palazzina "C", alla quale è risultato allegato il grafico di progetto post-operam, la comunicazione di fine lavori con la relazione ed il certificato di collaudo finale.

Infine il 19/12/2016, è stata presentata istanza registrata con il Prot. n°0058261/2016, per la richiesta del certificato di agibilità con documentazione allegata e successivamente in data 16/02/2017, è stata presentata, sempre relativamente alla palazzina "C", la segnalazione certificata di agibilità, registrata in pari data con il Prot. n°0007211/17, alla quale sono allegati le visure e le planimetrie di accatastamento.

Da quanto potuto appurare e rilevare al momento del sopralluogo, lo stato dei luoghi del box auto, è pressoché conforme al grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. Prot. n°22343 del 17/05/2016.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Da quanto appurato, il condominio in oggetto, è amministrato attualmente dallo **** Omissis **** con sede ad Aprilia, il quale su richiesta del custode nominato, ha inviato diversa documentazione, tra cui la convocazione di assemblea per il giorno 24/06/2023, con le relative tabelle del bilancio consuntivo e preventivo, che l'eventuale aggiudicatario dichiara sin da ora di averne preso atto e che le spese relative ad ogni singolo bene rimarranno a carico del futuro aggiudicatario, con la precisazione che il sottoscritto nel valore di stima, ha tenuto conto di tali oneri nel deprezzamento finale per il prezzo a base d'asta.

E' altresì da evidenziare, che per tutti i beni di tale fabbricato, sarà valido il regolamento di condominio vigente con le relative tabelle millesimali, il tutto approvato con verbale di deposito del 24/02/2017 - Rep. 3426 a rogito notarile, che l'eventuale aggiudicatario dichiara sin da ora di accettarne il contenuto e le ripartizioni.

Infine si sottolinea che tutti i relativi allegati, come rimessi dall'Amm.re pro-tempore del Condominio, contengono informazioni anche di terzi da considerarsi strettamente riservate e pertanto sono destinate esclusivamente alla consultazione da parte degli eventuali aggiudicatari, al fine di conoscere lo stato degli oneri condominiali versati e da versare, ma che, non potranno usarli, diffonderli o copiarli e che un eventuale uso improprio della suddetta documentazione, sarà sotto la loro personale responsabilità, esonerando sin da ora il sottoscritto da qualsiasi responsabilità.



LOTTO 10



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno D, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di un posto auto scoperto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192.

Il bene in esame è sito al piano terra ed è comodamente accessibile dalla via pubblica, per mezzo di un passaggio carrabile, ricavato mediante interruzione del marciapiedi di delimitazione dell'area condominiale.

Relativamente al bene in esame, lo scrivente ha eseguito accesso sui luoghi in data 03/07/2023, congiuntamente al custode nominato dal Sig. Giudice, **** Omissis ****.

Il bene di cui sopra, al momento dell'accesso, è risultato occupato da un'autovettura di proprietà ignota.

In pari data il sottoscritto, ha effettuato le operazioni di rilievo metrico e fotografico e firmato il verbale di sopralluogo, congiuntamente al custode nominato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'**** Omissis ****, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dalla relazione notarile del Notaio Dott. **** Omissis ****, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa, ad eccezione che non risulta la notifica dell'avviso ex art. 498 CPC ai creditori iscritti e non comparsi. Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio **** Omissis **** e la relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il tutto come meglio risulta dall'atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 17/12/2014 - Repertorio n°137748 - Raccolta n°44126, registrato a Palestrina il 19/12/2014 al n°3233 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 19/12/2014 ai nn°54626/36423 e dall'atto di rettifica del 13/02/2015, Rep. n°138007 - Raccolta n°44290, registrato a Palestrina il 05/13/2015 al n°696 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 10/03/2015 ai nn°8581/6287, dei quali ne è stata richiesta ed ottenuta copia al Notaio stesso in data 05/06/2023 ed allegati al fascicolo telematico, dal sottoscritto esperto stimatore.



CONFINI

Il bene confina con area di manovra condominiale (B.C.N.C.) sub. 635 per tre lati, salvo altri, il tutto come meglio risulta dalla planimetria catastale e dall'elaborato planimetrico in atti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,40	4,80 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				4,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,80 mq		

La consistenza del bene, così come indicata, scaturisce dal rilievo metrico e fotografico eseguito sui luoghi dallo scrivente C.T.U. in data 03/07/2023, alla presenza del custode nominato **** Omissis ****, che ha assistito alle operazioni peritali.

L'eventuale aggiudicatario deve considerare le superfici descritte, come indicative del bene in oggetto e che la vendita sarà effettuata comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprese eventuali servitù apparenti e non apparenti, vizi o altro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allega a tal proposito la certificazione catastale dei vari immobili oggetto della presente procedura esecutiva, che costituiscono i lotti oggetto di vendita.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1129	642		C6	1		12 mq	66,93 €	T	



Corrispondenza catastale

Da quanto potuto appurare, la planimetria catastale in atti, è pressochè conforme con il rilievo dello stato dei luoghi eseguito dal sottoscritto C.T.U. in data 03/07/2023.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato di recente costruzione ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene le facciate esterne, che le parti comuni interne, quali il vano scala, i corridoi condominiali, la rampa di accesso ai box e la corsia di manovra, nonchè il piazzale di manovra condominiale per l'accesso ai posti auto.

Tuttavia risulta necessaria, in alcuni casi, una manutenzione ordinaria per la conservazione di alcune zone esterne.

PARTI COMUNI

Devono considerarsi parti comuni tutte le parti strutturali, impiantistiche, di copertura, la rampa di accesso e manovra ai box e piazzale di accesso ai posti auto, gli scarichi, le utenze comuni, il corpo ascensore ed il vano scala, ecc., che normalmente lo sono considerate a norma del Codice Civile (artt. 1117 e seguenti) e dal regolamento di condominio, oltre che dalla documentazione catastale quale per esempio l'elaborato planimetrico con individuazione dei beni comuni non censibili, che il sottoscritto allega al presente elaborato peritale, salvo quanto possa risultare dai titoli di acquisto o da altra documentazione probante.

Restano sempre fatti salvi i diritti dei terzi, che dovessero in un secondo momento dimostrare con ulteriore documentazione altre tesi, sollevando sin da ora l'esperto stimatore da ogni responsabilità in merito a fatti sopraggiunti in un secondo tempo o estranei alla sua conoscenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pavimentazione del posto auto: asfalto con parziali strisce bianche di delimitazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Relativamente al bene in esame, è stato eseguito l'accesso il 03/07/2023, congiuntamente al custode nominato dal Sig. Giudice, **** Omissis ****.

Il bene di cui sopra, al momento dell'accesso del sottoscritto, è risultato occupato da un'autovettura di



proprietà ignota, che comunque, sarà cura del custode nominato a spese della procedura, eventualmente, far rimuovere se ancora presente, al momento dell'aggiudicazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per la provenienza ventennale, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per le formalità pregiudizievoli, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis **** ed alla relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già in atti del fascicolo telematico.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è situato in Zona C1 Comparto 12 del vigente PRG del Comune di Anzio.

Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni.

Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto.

In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il sottoscritto esperto stimatore, ha inviato formale richiesta di accesso agli atti a mezzo Pec al Comune di Anzio, istanza protocollata con il n°0043063 del 08/06/2023 ed il 30/06/2023, lo scrivente, è stato convocato dall'addetto incaricato, per l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune.

In tale data il C.T.U. eseguiva copia della documentazione esibitagli, ma essendo irreperibile una parte della documentazione, in data 13/07/2023, inviava nuova richiesta via Pec al Comune di Anzio, con la specifica richiesta del grafico allegato alla S.C.I.A. presentata il 17/05/2016; tale richiesta veniva evasa dall'Ufficio Tecnico, con invio telematico della documentazione.

Alla luce di quanto esibito dall'addetto comunale, incaricato del suddetto accesso agli atti, il C.T.U. è in grado di



poter riferire quanto segue:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, Edificio "C", è stato realizzato con Permesso di costruire n.19695 del 18/12/2007, Permesso di Costruire (Variante) n.152 del 05/10/2011 - Pratica Edilizia n°21382 e successivo Permesso di Costruire (Variante in corso d'opera) n.16/2014 del 19/02/2014 - Pratica Edilizia n°21895.

E' stata presentata poi una S.C.I.A. Prot. 49387/14 del 04/11/2014 per lo spostamento della Cabina Enel, già esistente sul posto ed una successiva D.I.A. Prot. 54209 in data 03/12/2014, per diversa distribuzione della S.U.L., per ampliamento dei piani terra delle palazzine "A", "B" e "C", con conseguente diminuzione della SUL delle restanti palazzine da edificare "D" ed "E".

In data 17/05/2016 è stata presentata una S.C.I.A. registrata con il Prot. n°22343, per diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione copertura tettoia per copertura vano scala al piano terzo della palazzina "C", alla quale è risultato allegato il grafico di progetto post-operam, la comunicazione di fine lavori con la relazione ed il certificato di collaudo finale.

Infine il 19/12/2016, è stata presentata istanza registrata con il Prot. n°0058261/2016, per la richiesta del certificato di agibilità con documentazione allegata e successivamente in data 16/02/2017, è stata presentata, sempre relativamente alla palazzina "C", la segnalazione certificata di agibilità, registrata in pari data con il Prot. n°0007211/17, alla quale sono allegate le visure e le planimetrie di accatastamento.

Da quanto potuto appurare e rilevare al momento del sopralluogo, lo stato dei luoghi del box auto, è pressochè conforme al grafico di progetto allegato alla S.C.I.A. Prot. n°22343 del 17/05/2016.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Da quanto appurato, il condominio in oggetto, è amministrato attualmente dallo **** Omissis **** con sede ad Aprilia, il quale su richiesta del custode nominato, ha inviato diversa documentazione, tra cui la convocazione di assemblea per il giorno 24/06/2023, con le relative tabelle del bilancio consuntivo e preventivo, che l'eventuale aggiudicatario dichiara sin da ora di averne preso atto e che le spese relative ad ogni singolo bene rimarranno a carico del futuro aggiudicatario, con la precisazione che il sottoscritto nel valore di stima, ha tenuto conto di tali oneri nel deprezzamento finale per il prezzo a base d'asta.

E' altresì da evidenziare, che per tutti i beni di tale fabbricato, sarà valido il regolamento di condominio vigente con le relative tabelle millesimali, il tutto approvato con verbale di deposito del 24/02/2017 - Rep. 3426 a rogito notarile, che l'eventuale aggiudicatario dichiara sin da ora di accettarne il contenuto e le ripartizioni.

Infine si sottolinea che tutti i relativi allegati, come rimessi dall'Amm.re pro-tempore del Condominio, contengono informazioni anche di terzi da considerarsi strettamente riservate e pertanto sono destinate esclusivamente alla consultazione da parte degli eventuali aggiudicatari, al fine di conoscere lo stato degli oneri condominiali versati e da versare, ma che, non potranno usarli, diffonderli o copiarli e che un eventuale uso improprio della suddetta documentazione, sarà sotto la loro personale responsabilità, esonerando sin da ora il sottoscritto da qualsiasi responsabilità.



LOTTO 11



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle Ventrano, 37, piano S1

DESCRIZIONE

Trattasi di un locale destinato dal punto di vista urbanistico a garage, categoria catastale C/6, con ingresso su proprietà di terzi, come meglio si evince dal titolo di proprietà allegato alla presente.

In particolare il bene in esame, fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, destinato complessivamente a civile abitazione per due unità immobiliari.

Tuttavia il lotto in esame, è ubicato al piano interrato (S1) dell'unità immobiliare denominata "A" sul grafico di progetto approvato e risulta avere invece accesso esclusivamente pedonale, attraverso il passaggio su corte esclusiva e su porzione di bene al piano interrato, afferente all'unità immobiliare denominata "B" sul grafico di progetto approvato, di proprietà di terzi.

Lo stato dei luoghi, pertanto, non corrisponde con quanto graficizzato ed approvato al Comune di competenza, per modifiche dell'accesso, della destinazione d'uso, delle aperture, ampliamenti, ecc., così come meglio descritto e precisato nei paragrafi dedicati.

Relativamente al lotto in esame, previa comunicazione alla parte debitrice, è stato eseguito accesso il 18/09/2023, congiuntamente al custode nominato dal Sig. Giudice, **** Omissis **** ed al Sig. **** Omissis ****, quale legale rappresentante della società esecutata.

Il bene di cui sopra, che al momento del sopralluogo è risultato occupato da mobilio vario, è accessibile esclusivamente mediante il passaggio sulla particella 808 del foglio 6 ed attraverso il bene al piano interrato (S1), distinto con il Sub. 2 - particella 805 del foglio 6, di proprietà di terzi.

In pari data si è proceduto ad eseguire le operazioni di rilievo metrico e fotografico ed a sottoscrivere il verbale di sopralluogo.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'**** Omissis ****, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dalla relazione notarile del Notaio Dott. **** Omissis ****, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa, ad eccezione che non risulta la notifica dell'avviso ex art. 498 CPC ai creditori iscritti e non comparso. Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio **** Omissis **** e la relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il tutto come meglio risulta dall'atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 19/12/2013 - Repertorio n°135992 - Raccolta n°43018, registrato a Palestrina il 14/01/2014 al n°44 serie 1T e trascritto a Velletri il 14/01/2014 al n°131 di reg. generale e n°109 di registro particolare, del quale ne è stata richiesta ed ottenuta copia al Notaio stesso in data 05/06/2023 ed allegato al fascicolo telematico, dal sottoscritto esperto stimatore.

CONFINI

Il bene in esame, confina con il subalterno 2 della particella 805 (proprietà di terzi) e per tre lati, terrapieno, sottostanti l'abitazione al piano terra (Sub. 3), anch'essa di proprietà di terzi

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage (accesso solo pedonale)	110,00 mq	125,00 mq	0,50	62,50 mq	3,00 m	Interrato (S1)
Totale superficie convenzionale:				62,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,50 mq		

La consistenza del bene, così come indicata, scaturisce dal rilievo eseguito sui luoghi dallo scrivente C.T.U. in data 18/09/2023, alla presenza del custode nominato **** Omissis **** e del Sig. **** Omissis ****, quale Legale rappresentante della società esecutata, che detiene l'immobile oggetto di pignoramento e che ha consentito l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico.

Relativamente alla consistenza del bene in esame però, una porzione è stata realizzata senza titolo edilizio, in ampliamento di superficie e cubatura e pertanto non è stata calcolata nell'elenco delle superfici, poichè andrà ripristinato lo stato dei luoghi, se possibile, conforme al progetto approvato ed allegato al titolo edilizio rilasciato.

L'eventuale aggiudicatario deve considerare le superfici descritte, come indicative del bene in oggetto e che la vendita sarà effettuata comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprese eventuali servitù apparenti e non apparenti, vizi o altro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allega a tal proposito la certificazione catastale dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, che costituisce il lotto oggetto di vendita.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	805	1		C6	4		99 mq	224,97 €	S1	

Da quanto potuto appurare in fase di sopralluogo, lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale in atti del Catasto.

In particolare si rileva che, la rampa carrabile di accesso al garage, con partenza dal terreno di proprietà di terzi (Particella 807), non risulta realizzata, così come non risulta in opera la scala in c.a., che dal locale garage in oggetto al piano interrato, avrebbe dovuto collegare il garage al piano terra, ma che attualmente è di proprietà di terzi.

Infine oltre alla mancanza di alcune pareti divisorie ed alla realizzazione di aperture finestrate verso nord-ovest, è stata realizzata una porzione interrata in ampliamento.

Tutte le modifiche, da quanto potuto verificare in virtù della documentazione esibitami dall'Ufficio Tecnico del Comune di Valmontone, sono state eseguite in difformità al titolo edilizio rilasciato.

Per tutte le suesposte motivazioni, si dovrà verificare la possibilità, dal punto di vista tecnico, urbanistico-edilizio, strutturale e dei vincoli presenti sull'area, ecc., di ripristinare lo stato dei luoghi conforme al progetto allegato al Permesso di Costruire rilasciato n°354/2009 per le modifiche che lo consentono e che non inficiano la proprietà di terzi. Infatti sia le scale che l'accesso al suddetto bene, ad ogni modo, non potranno più essere ripristinate, in quanto insisterebbero allo stato attuale, sulla particella 807, attualmente proprietà di terzi.

Inoltre va considerato che, l'accesso al bene, rimarrà pedonale, in difformità della destinazione d'uso garage di progetto e con servitù a carico di proprietà di terzi (Sub. 2), come meglio specificato nell'atto di compravendita allegato alla presente.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di maggiore consistenza, del quale fa parte il bene in esame, composto da due unità immobiliari ad uso abitazione, risulta in parte ancora da ultimare, nella porzione soprastante il garage stesso in oggetto, mentre la porzione adiacente risulta terminata ed in discreto stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene le murature che l'area esterna di pertinenza, sulla quale è obbligatorio transitare per accedere al bene di cui alla presente relazione peritale.

PARTI COMUNI

Devono considerarsi parti comuni tutte le parti strutturali, impiantistiche, di copertura, gli scarichi, le utenze comuni, ecc., che normalmente lo sono considerate a norma del Codice Civile (artt. 1117 e seguenti), oltre che dalla documentazione catastale quale per esempio l'elaborato planimetrico, che il sottoscritto allega al presente elaborato peritale, salvo quanto possa risultare dai titoli di acquisto o da altra documentazione probante.

Restano sempre fatti salvi i diritti dei terzi, che dovessero in un secondo momento dimostrare con ulteriore documentazione altre tesi, sollevando sin da ora l'esperto stimatore da ogni responsabilità in merito a fatti sopraggiunti in un secondo tempo o estranei alla sua conoscenza.

Nel caso specifico ci si riporta a quanto meglio descritto sull'atto di acquisto a rogito del Notaio **** Omissis



**** del 19.12.2013 - Rep. 135992, allegato alla presente relazione peritale dal sottoscritto, che qui deve intendersi fedelmente riportato e trascritto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, al momento dell'accesso eseguito in data 18.09.2023, è risultato rifinito allo stato grezzo, sia nella pavimentazione che nelle pareti, mancando di fatto i massetti, gli intonaci alle pareti ed al soffitto, gli infissi alle asole finestrate, ecc. il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Relativamente al lotto in esame, previa comunicazione alla parte debitrice, è stato eseguito accesso il 18/09/2023, congiuntamente al custode nominato dal Sig. Giudice, **** Omissis **** ed al Sig. **** Omissis ****, quale legale rappresentante della società esecutata.

Il bene di cui sopra, occupato da mobilio vario, è risultato accessibile mediante il passaggio sulla particella 808 ed attraverso il bene Sub. 2 della particella 805, entrambe di proprietà di terzi.

In pari data si è proceduto ad eseguire le operazioni di rilievo metrico e fotografico ed a sottoscrivere il verbale di sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per la provenienza ventennale, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per le formalità pregiudizievoli, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis **** ed alla relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già in atti del fascicolo telematico.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove ricade il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto, dal vigente P.R.G. del Comune di Valmontone, approvato con D.G.R. n°5806 del 29.10.1980, ricade in zona agricola "E" - sottozona "E2".

Si allegano a tal proposito le N.T.A. e lo stralcio della tavola di Piano Regolatore Generale, nonchè il certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto del 13/11/2008 - Rep. 128679 a rogito del Notaio **** Omissis ****, del quale è obbligatorio prenderne visione ed atto, fino all'eventuale modifica dello strumento urbanistico vigente.

Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le



autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni.

Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto.

In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il sottoscritto esperto stimatore, ha inviato formale richiesta di accesso agli atti a mezzo Pec al Comune di Valmontone, istanza protocollata con il n°18038 del 08/06/2023 ed il 29/06/2023, lo scrivente, è stato convocato dall'addetto incaricato, per l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune.

In tale data il C.T.U. eseguiva, congiuntamente al tecnico incaricato, visione della documentazione richiesta e ne richiedeva le copie, le quali venivano inviate a mezzo Pec in data 12/07/2023.

Alla luce di quanto esibito dall'addetto comunale, incaricato del suddetto accesso agli atti, il C.T.U. è in grado di poter riferire quanto segue:

Il fabbricato di maggiore consistenza nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, sita al piano interrato (S1), è stato realizzato con Permesso di costruire n.354 rilasciato dal Comune di Valmontone il 07/07/2009 al Sig. **** Omissis **** - Pratica edilizia n°5/2009, riguardante la demolizione e la ricostruzione con frazionamento in due unità immobiliari di un fabbricato residenziale.

In tale pratica, è stata rinvenuta la seguente documentazione, della quale il sottoscritto ha provveduto ad estrarne copia ed allegare alla presente: Permesso di Costruire e grafico di progetto allegato (stralcio porzione oggetto di esecuzione come da richiesta dell'U.T.), atto notarile del 2008, certificato di collaudo del c.a., comunicazione demolizione fabbricato esistente, inizio e fine lavori, relazione tecnica, richiesta P.D.C. e schema delle acque nere.

Da quanto potuto verificare limitatamente al solo bene oggetto della presente esecuzione, sito al piano interrato (S1), il locale da progetto risulta destinato a garage, ma attualmente lo stesso non ha accesso carrabile ma solo pedonale ed inoltre avviene preliminarmente con passaggio su area esterna, distinta ai terreni con la P.lla 808 e successivamente attraverso una porzione di immobile, (P.lla 805 - Sub. 2), il tutto di proprietà di terzi; si veda a tal proposito quanto riportato sull'atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 19.12.2013 - Rep. 135992, il quale tra l'altro nulla indica circa la dimostrazione dello standard di parcheggio obbligatorio per Legge (L. 122/89), che nel caso specifico per l'unità immobiliare ad uso abitazione soprastante



"Unità A", era stato ubicato proprio nel locale garage oggetto della presente esecuzione, ceduto a terzi col suddetto atto.

Tale vincolo, previa verifica di fattibilità con l'Ufficio Tecnico Comunale, andrà eventualmente spostato e rintracciato al di fuori del fabbricato, ma sul terreno circostante il villino di terzi (P.lla 807), che altrimenti rimarrebbe privo di tale standard obbligatorio per Legge.

In dettaglio dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato ed allegato al P.D.C. n°354 rilasciato dal Comune di Valmontone il 07/07/2009, risulta che la rampa di accesso al locale garage graficizzata sul progetto approvato, soprastante il terreno identificato con la P.lla 807, oggi di proprietà di terzi, non è realizzata e non potrà essere ripristinata in conformità al P.D.C. rilasciato, in quanto altrimenti ricadrebbe su proprietà di terzi ed in contrasto con l'atto notarile. Lo stesso dicasi per la scala in c.a. che avrebbe dovuto collegare il piano interrato (locale in oggetto) con il piano terra, ma che oggi è proprietà di terzi e pertanto, a parere del sottoscritto, anche per tale difformità, non potrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.

Per tali interventi, andrà verificato con l'Ufficio Tecnico e con gli Enti sovracomunali, la possibilità di presentare una variante per opere già eseguite in difformità al titolo edilizio rilasciato e definire dal punto di vista urbanistico, strutturale e catastale tali modifiche, benchè la possibilità di definire tale pratica è molto remota.

Inoltre sono state realizzate sul perimetro verso nord del locale in oggetto, delle asole finestrate che non risultano dal grafico di progetto approvato così come non risultano realizzate alcune pareti interne. Inoltre è stata realizzata una porzione in ampliamento di superficie, che andrà quantomeno tombata. Infine è stata aperta una porta verso la proprietà di terzi, per permettere l'accesso al locale in oggetto, come descritto sul titolo di acquisto allegato alla presente.

Tutte le modifiche appena descritte, sono state eseguite in difformità del titolo edilizio rilasciato e pertanto non essendo state autorizzate, previa verifica di fattibilità con l'Ufficio Tecnico Comunale e con gli enti sovracomunali per i relativi nulla-osta, andrà ripristinato, quando possibile, lo stato dei luoghi autorizzato con il P.D.C. sopra meglio descritto.

Nell'eventualità che non sia possibile il ripristino, l'eventuale aggiudicatario, è a conoscenza, che il bene non potrà essere conforme sotto il profilo urbanistico, oltre che sismico e catastale, rimanendo di fatto privo di regolarità edilizia.

In ultimo si sottolinea che all'interno della pratica edilizia di riferimento, non è stata rinvenuta alcuna domanda e/o segnalazione certificata di agibilità e che pertanto al termine dell'eventuale possibilità di ripristino per le opere eseguite in difformità sopra descritte, andrà presentata da tecnico abilitato, la segnalazione certificata di agibilità, che racchiude la conformità sotto tutti i punti di vista, urbanistico-edilizio, strutturale, catastale, impiantistico, ecc.



LOTTO 12



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Ufficio ubicato a Valmontone (RM) - Via Filippo Turati, 13, edificio C, piano T - S1

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento ad uso ufficio, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, sito nel Comune di Valmontone, nelle vicinanze di uno snodo autostradale.

Il bene è composto da un piano terra destinato ad uso ufficio ed un piano interrato (S1), destinato ad archivio, collegati da una scala interna, oltre ad una corte a livello ed un terrazzo ad una quota inferiore, entrambe esclusive dell'unità immobiliare in oggetto.

L'accesso al lotto in esame, avviene direttamente dalla via pubblica per mezzo di un cancello carrabile a due ante che conduce alla porzione esclusiva esterna per giungere poi all'accesso dell'ufficio, mediante un portoncino a livello.

L'accesso sui luoghi è avvenuto il 01/08/2023, concordemente al custode nominato nella persona dell'Avv. **** Omissis **** ed alla presenza del curatore fallimentare Dott. **** Omissis ****, il quale ha fornito copia delle chiavi al custode per accedere al bene suddetto.

In pari data il sottoscritto esperto stimatore, alla presenza del custode nominato, ha proceduto con il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento e della porzione esterna esclusiva, destinata a corte e terrazzo.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'**** Omissis ****, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dalla relazione notarile del Notaio Dott. **** Omissis ****, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa, ad eccezione che non risulta la notifica dell'avviso ex art. 498 CPC ai creditori iscritti e non comparsi. Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio **** Omissis **** e la relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il tutto come meglio risulta dall'atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 22/03/2016 - Repertorio n°263 - Raccolta n°204, registrato a Roma 1 il 24/03/2016 al n°8043 serie 1T e trascritto a Velletri il 24/03/2016 ai nn°1404/992, del quale ne è stata richiesta ed ottenuta copia dal Notaio stesso ed allegato al



fascicolo telematico, dal sottoscritto esperto stimatore.

CONFINI

Il bene confina con Via Filippo Turati, locale commerciale Sub. 515 (già Sub. 504), posto auto Sub. 508, salvo altri, il tutto come meglio si evince dal titolo di provenienza del 22.03.2016 e dalla documentazione catastale, entrambe allegata alla presente perizia di stima.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	37,00 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	2,80 m	Terra
Archivio (Sup. non ad uso ufficio)	108,00 mq	120,00 mq	0,5	60,00 mq	2,70 m	Interrato (S1)
Corte	75,00 mq	75,00 mq	0,10	7,50 mq	0,00 m	Terra
Terrazzi	120,00 mq	120,00 mq	0,1	12,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				125,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,50 mq		

La consistenza del bene, così come indicata, scaturisce dal rilievo eseguito sui luoghi dallo scrivente C.T.U. in data 01/08/2023, alla presenza del custode nominato **** Omissis **** e del dott. **** Omissis ****, che hanno assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico.

L'eventuale aggiudicatario deve considerare le superfici descritte, come indicative del bene in oggetto e che la vendita sarà effettuata comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprese eventuali servitù apparenti e non apparenti, vizi, accessori o altro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allega a tal proposito la certificazione catastale dei vari immobili oggetto della presente procedura esecutiva, che costituiscono i lotti oggetto di vendita.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	1639	501		A10	U	4 vani		1394,43 €	T-S1	

Da quanto potuto appurare, la planimetria catastale in atti, non è conforme con il rilievo dello stato dei luoghi eseguito dal sottoscritto C.T.U.

In particolare risulta che al piano terra, è stata eseguita una diversa distribuzione interna, sia mediante la realizzazione di tramezzature ed in alcuni casi mediante la demolizione di altre tramezzature. Inoltre la porta finestra adiacente il portone di ingresso è stata trasformata in finestra.

Al piano interrato (S1), sono state apportate diverse modifiche, sia alla distribuzione interna mediante la realizzazione di tramezzature principalmente in cartongesso, nonchè lo spostamento di un tramezzo in laterizio al fine di restringere il bagno. Inoltre è stata modificata la scala di collegamento esistente e ne è stata realizzata una nuova, poichè parte del pavimento del piano interrato, non si trova più alla stessa quota come invece risulta dalla planimetria catastale ed è stata appunto sfalsata la quota di calpestio tra i due ambienti, mantenendo però un'altezza utile di ml. 2,70 in entrambi i casi. Infine non è graficizzata una botola sul soffitto, invece presente sui luoghi, benchè apparentemente tamponata dall'esterno.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in esame, è risultato in discreto stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le murature esterne, che tutte le opere di rifinitura, quali ringhiere, muretti di recinzione, parapetti, aggetti di gronda, cancelli, ecc.

In particolare la pareti esterne sono rivestite e/o realizzate con mattoni/listelli di cortina, mentre i cornicioni, le gronde, i balconi, ecc., sono rifinite con intonaco civile.

PARTI COMUNI

Devono considerarsi parti comuni tutte le parti strutturali, impiantistiche, di copertura, lo scarico delle acque reflue, le utenze comuni, ecc., che normalmente lo sono considerate a norma del Codice Civile (artt. 1117 e seguenti) e dal regolamento di condominio, oltre che dalla documentazione catastale quale per esempio l'elaborato planimetrico, che il sottoscritto allega al presente elaborato peritale, salvo quanto possa risultare dai titoli di acquisto o da altra documentazione probante.

Restano sempre fatti salvi i diritti dei terzi, che dovessero in un secondo momento dimostrare con ulteriore documentazione altre tesi, sollevando sin da ora l'esperto stimatore da ogni responsabilità in merito a fatti sopraggiunti in un secondo tempo o estranei alla sua conoscenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione prevalente: Nord, Est e Sud

Altezza interna piano terra: ml 2,80 circa, il piano interrato (S1) circa ml. 2,70 con piano di calpestio sfalsato.

Strutture: in c.a. con solai in laterocemento.

Copertura: a falde con tegole.

Pareti esterne: pareti esterne rivestite/realizzate con mattoni o listelli di cortina, gronde, aggetti dei balconi,



cornicioni, marcapiani, intonacati e tinteggiati.

Pareti interne intonacate e tinteggiate con rivestimento in piastrelle al bagno, sia al piano terra che al piano interrato.

Pavimentazione interna al piano terra e piano interrato (S1): in laminato finto legno.

Infissi piano terra: doppio vetro con serrande avvolgibili. Piano interrato infissi semplici.

Impianto elettrico, idrico, termico al piano terra: presenti, da revisionare e/o certificare da parte di ditta autorizzata, alla normativa vigente; mentre al piano interrato, l'impianto di riscaldamento non è presente, salvo alcuni splitter, apparentemente risultati non funzionanti, danneggiati o da sostituire.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'accesso sui luoghi è avvenuto il 01/08/2023, concordemente al custode nominato nella persona dell'Avv. **** Omissis **** ed alla presenza del curatore fallimentare Dott. **** Omissis ****, il quale ha fornito copia delle chiavi al custode per accedere al bene suddetto.

In pari data il sottoscritto esperto stimatore, alla presenza del custode nominato, ha proceduto con il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento e della porzione esterna esclusiva, destinata a corte e terrazzo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per la provenienza ventennale, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per le formalità pregiudizievoli, si fa riferimento alla certificazione notarile in atti, rimessa nel fascicolo telematico dal Notaio Dott. **** Omissis **** ed alla relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già in atti del fascicolo telematico.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove ricade il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto, dal vigente P.R.G. del Comune di Valmontone, approvato con D.G.R. n°5806 del 29.10.1980, ricade in zona agricola "C" - sottozona "C1" espansione.

Si allegano a tal proposito le N.T.A. e lo stralcio della tavola di Piano Regolatore Generale.

Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni.

Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso



visione ed accettato il contenuto.

In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il sottoscritto esperto stimatore, ha inviato formale richiesta di accesso agli atti a mezzo Pec al Comune di Valmontone, istanza protocollata con il n°18038 del 08/06/2023 ed il 29/06/2023, lo scrivente, è stato convocato dall'addetto incaricato, per l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune.

In tale data, il C.T.U., congiuntamente all'addetto incaricato, eseguiva visione della documentazione richiesta e ne richiedeva le copie, le quali venivano inviate a mezzo Pec in data 12 e 13/07/2023.

Alla luce di quanto esibito dall'addetto comunale, incaricato del suddetto accesso agli atti, il C.T.U. è in grado di poter riferire quanto segue:

Il fabbricato di maggiore consistenza nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, composta da un piano terra ed un piano interrato (S1), è stato realizzato in virtù di diversi titoli edilizi abilitativi, di cui quelli esibiti sono:

Concessione Edilizia n°45/1991 del 07.08.1991 e successiva Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n.45/bis del 30.04.1992, entrambe identificate con la pratica n°6/1991, ma delle quali i grafici allegati alle suddette concessioni non sono stati esibiti in quanto non presenti agli atti. Successivamente è stata rilasciata una Concessione Edilizia in sanatoria presentata ai sensi della Legge n°724/94, n°107 del 25.09.2001 (Pratica di Condono n°436/95) per cambio di destinazione d'uso del locale sottotetto ad abitazione e Concessione Edilizia in sanatoria presentata ai sensi della Legge n°724/94, n°108 del 25.09.2001 (Pratica di Condono n°436/95), per cambio di destinazione d'uso del locale sottotetto ad abitazione.

Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia n°94 del 10/10/2001 (Pratica n.10/2001), per frazionamento di unità immobiliari della palazzina "C".

Infine è stata presentata una D.I.A. a sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n°380/2001, in data 13.10.2004, registrata con il Prot. n°0020435, (pratica abusiva n°1263 del 2004), con la quale l'Ufficio Tecnico contestava alcune violazioni edilizie e pertanto veniva presentata dalla proprietà tale istanza.

Tuttavia in data 20/10/2004, il Comune di Valmontone inviava nota registrata con il Prot. 20967, con la quale si comunicava che il piano interrato non poteva essere adibito ad uso ufficio, come da parere ASL prescritto nella Concessione Edilizia n°94/2001, ma solo come locale archivio annesso allo studio posto al piano terra. Inoltre veniva contestato che per l'apertura di due prese d'aria era necessario presentare il Nulla Osta sismico ai sensi della Legge n°64/74, oltre il pagamento della sanzione amministrativa e che nel frattempo i lavori dovevano considerarsi sospesi in attesa delle integrazioni richieste. In riferimento a tale richiesta, nel fascicolo d'ufficio esibito al sottoscritto, è risultato presentato in data 09/11/2004 un grafico allegato alla D.I.A. suddetta, registrato con il Prot. n°0022576, (successivamente quindi alle contestazioni dell'U.T.), per opere eseguite in assenza di D.I.A., con il quale si precisava che il piano interrato veniva destinato ad archivio, rimanendo di fatto invariate le altre modifiche contestate.

Si fa notare che nell'atto di acquisto a rogito del Notaio **** Omissis **** del 22.03.2016 - Rep. n°263, all'art. 4, viene citato un certificato di agibilità n°17 rilasciato dal Comune di Valmontone in data 30/06/2003, Prot. 2026 - Pratica edilizia n.35/03, ma del quale nonostante sia stato richiesto dal sottoscritto, all'interno dei fascicoli esibitimi, non vi è traccia e la pratica stessa, è stata dichiarata fuori posto dall'addetto dell'Ufficio Tecnico.

Ad ogni modo si fa notare, che il certificato di agibilità di cui sopra, è relativo alla data di giugno 2003, mentre successivamente a tale data, sono state apportate delle modifiche e contestate violazioni dall'Ufficio Tecnico, e quindi, nel caso di definizione degli illeciti edilizi commessi e di eventuale ripristino, andrebbe comunque presentata nuova S.C.A. (Segnalazione Certificata di agibilità).



Tutta la documentazione descritta, viene allegata al presente elaborato peritale, così come messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale ed inviata al sottoscritto via Pec.

Da quanto potuto osservare e rilevare al momento del sopralluogo, il sottoscritto esperto stimatore può riferire quanto segue: Vista la sospensione da parte dell'Ufficio Tecnico e la conseguente efficacia della D.I.A. in sanatoria presentata nel 2004, sopra meglio identificata, a parere del sottoscritto, l'ultimo titolo edilizio valido è la Concessione Edilizia n°94 del 10/10/2001.

Pertanto si può affermare che, al piano terra, è stata realizzata una diversa distribuzione interna, sia mediante la realizzazione di nuove tramezzature, che mediante la demolizione di altre pareti divisorie; inoltre la porta-finestra adiacente il portone di ingresso, è stata trasformata in finestra con parapetto.

Al piano interrato (S1), sono state apportate diverse modifiche, sia alla distribuzione interna mediante la realizzazione di tramezzature in cartongesso e/o laterizio, nonché il cambio di destinazione d'uso da archivio ad ufficio, da quanto potuto appurare al momento del sopralluogo.

Inoltre è stata modificata la scala di collegamento esistente e ne è stata realizzata una nuova, poichè una buona parte della quota del pavimento del piano interrato, non si trova più alla stessa quota, come invece risulta dalla planimetria del progetto e dalla sezione, ma la quota di calpestio del pavimento è stata appunto falsata tra i due ambienti di circa ml. 1,00, mantenendo però in ogni caso un'altezza utile in entrambe le zone di ml. 2,70.

Infine sia la botola sul soffitto, presente sui luoghi, apparentemente tamponata dall'esterno, che le due aperture finestrate compresa la bocca di lupo per l'areazione, da quanto potuto appurare all'interno del fascicolo, non hanno ottenuto il prescritto Nulla-Osta sismico come richiesto dall'Ufficio Tecnico.

Alla luce di ciò, a parere del sottoscritto, sia al piano terra che al piano interrato (S1), andrà ripristinata la situazione di progetto, come risulta dal grafico allegato alla Concessione Edilizia n°94 del 10.10.2001 (Pratica n.10/2001), comprese le destinazioni d'uso, la quota unica del pavimento, la scala, ecc., salvo che per la distribuzione interna, che dovrà essere oggetto, previa verifica di fattibilità con l'Ufficio Tecnico, di una nuova pratica di sanatoria, in quanto la precedente D.I.A. del 2004, risulta sospesa e quindi inefficace anche per gli interventi potenzialmente ammissibili.

Solo al termine del procedimento di ripristino o di sanatoria se possibile, si dovrà presentare, a cura e spese dell'aggiudicatario, la segnalazione certificata di agibilità da parte di tecnico abilitato, che racchiuda la conformità sotto tutti i punti di vista, tra cui quello urbanistico-edilizio, sismico, impiantistico, catastale, amministrativo, ecc., con la precisazione che in caso di impossibilità di definizione del procedimento, il bene rimarrà privo di regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Da quanto potuto verificare al momento del sopralluogo, sul cancello di ingresso, non era affissa alcuna targa riportante il nome di un amministratore di condominio.

In caso contrario, comunque, resta inteso che gli eventuali oneri non pagati dall'attuale parte debitrice, resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario e che in ogni caso, per ottenere il più probabile prezzo a base d'asta, l'esperto stimatore, provvederà a detrarre dal prezzo finale, una percentuale a corpo che tenga conto anche di eventuali morosità pregresse.

Inoltre si precisa che, un eventuale regolamento di condominio, nonchè tabelle millesimali già approvate ed in essere o lavori straordinari deliberati dall'assemblea, saranno validi anche per l'eventuale aggiudicatario, che sin da ora ne accetta il contenuto per sè e per i suoi aventi causa.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per quanto attiene gli immobili siti nel Comune di Anzio, sono stati così formati e descritti, facendo in modo che ad ogni appartamento oggetto di esecuzione, sia abbinato almeno un box auto, mentre i restanti cinque box auto ed i tre posti auto scoperti, vengono banditi all'asta con lotti autonomi e separati.

Per quanto attiene gli immobili siti nel Comune di Valmontone, trattasi di beni distinti e separati, sia per destinazione d'uso che per zona e pertanto si è proceduto a formare altri due lotti distinti e separati, per un totale tra quelli di Anzio e quelli di Valmontone di n°12 lotti.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano T-S1
Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione e cantina annessa, facenti parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è composto da un'abitazione al piano terra con corte esclusiva ed una piccola cantina autonoma annessa, sita al piano interrato (S1), accessibile dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore. L'appartamento è suddiviso in un vano cottura, un soggiorno-pranzo, un disimpegno, un bagno, due camere da letto di cui una con bagno in camera e di una corte esclusiva pavimentata a livello, completamente delimitata, sulla quale insiste anche la griglia di areazione in ferro per il piano interrato, destinato ad autorimessa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 606, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 164.118,00
Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato e nella disponibilità di terzi con contratto di locazione registrato ed opponibile, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.
I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano e dell'esposizione.
Il valore attuale dell'immobile, ad uso appartamento, censito in Catasto come categoria A/2, con corte esclusiva a livello, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.
Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.
Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari, dalle quotazioni del Borsino Immobiliare, nonché da altre stime redatte nella stessa zona.
Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore



massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

S T I M A

Appartamento ad uso civile abitazione, (attualmente occupato e nella disponibilità di terzi con contratto di locazione registrato ed opponibile alla procedura), catastalmente censito come A/2, composto dal solo piano terra (Int. 6) compresa la corte esclusiva ed una piccola cantina annessa al piano interrato (S1), il tutto facente parte di un fabbricato pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Anzio (RM), Viale Roma n°192, edificio "C", distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 32, con la particella n°1129, subalterno n°606, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita € 759,19.

Canone medio annuo di locazione presunto per immobili ricadenti in edifici limitrofi, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 6.600,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 3,00%, pari ad € 198,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 1.188,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'2,00%, pari ad € 132,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'2,00% pari ad € 132,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 1.650,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 4.950,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,00%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula: $V = 4.950,00 \text{ diviso } 0,030 = € 165.000,00$.

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonché con le quotazioni del Borsino Immobiliare e con stime comparabili redatte per immobili simili nella stessa zona. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per appartamenti, un valore di mercato compreso tra 1.100 e 1.600 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare per la zona in oggetto, calcolando la tipologia in stabili di 1° fascia tra 1.144 €/mq. e 1.816 €/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 1.700 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Anzio, del buono stato di manutenzione sia interno che esterno del fabbricato, del tipo di rifiniture e della buona connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe, oltre il fatto che il fabbricato è di recente costruzione.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Appartamento ad uso residenziale composto dal solo piano terra, compresa una corte esclusiva a livello ed una piccola cantina annessa al piano interrato (S1), il tutto sopra dettagliatamente descritto.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 96,54 x 1.700,00 €/mq = € 164.118,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 164.118,00 = (euro centosessantaquattromilacentodiciotto e centesimi zero).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 2, piano S1
Trattasi di un box auto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è sito al piano interrato (S1), accessibile dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile di accesso, mentre dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore e risulta composto da un unico vano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 608, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 24.650,00



Trattasi di un box auto al piano S1 (interrato), facente parte del fabbricato di maggiore consistenza ove è ubicato anche l'appartamento oggetto della presente e pertanto, anche se catastalmente forma unità immobiliare autonoma, a parere dello scrivente, si ritiene di dover formare unico lotto con l'appartamento ad uso abitazione, in quanto è al servizio dell'appartamento stesso.

L'immobile in esame, attualmente occupato e nella disponibilità di terzi con contratto di locazione registrato ed opponibile alla procedura, è sito nel Comune di Anzio (RM), Viale Roma n°192 (edificio "C"), piano S1, Int. 2, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 32, con la particella n°1129, subalterno n°608, Categoria C/6, Classe 2, Sup. Catastale mq. 29, Rendita € 188,71.

STIMA:

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato e nella disponibilità di terzi in virtù di contratto di locazione opponibile alla procedura, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

Il valore dell'immobile sopra meglio descritto ed identificato, alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione scaturisce quindi come segue: box auto sito al piano S1 (interrato); superficie totale commerciale omogeneizzata: mq.14,50 x 1.700,00 €/mq (valore già determinato ed usato per la stima del bene precedente del presente lotto) = € 24.650,00. (euro ventiquattromilaseicentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano T-S1	96,54 mq	1.700,00 €/mq	€ 164.118,00	100,00%	€ 164.118,00
Bene N° 2 - Garage Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 2, piano S1	14,50 mq	1.700,00 €/mq	€ 24.650,00	100,00%	€ 24.650,00
				Valore di stima:	€ 188.768,00

Valore di stima: € 188.768,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%



Valore finale di stima: € 160.452,80

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 15% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione di quanto già esposto nei paragrafi precedenti ed in particolare in quello relativo alla regolarità edilizia ed urbanistica, che qui deve intendersi fedelmente riportato e trascritto.

Inoltre sono da considerare eventuali modifiche agli impianti in esso presenti, al fine di ottenere le relative certificazioni di conformità da parte di Ditte autorizzate.

In ultimo il bene costituente il presente lotto, attualmente è detenuto da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, il tutto come dichiarato nel verbale di accesso e come meglio risulta dal contratto di locazione fornito in copia dal debitore, che si deposita nel fascicolo telematico della procedura.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli eventuali ritardi per il rilascio dei beni liberi da persone e/o cose oltre che gli oneri condominiali non pagati da parte dell'attuale società esecutata e/o dei conduttori.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 12, piano 1°-S1
Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione e cantina annessa, facenti parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è composto da un'abitazione al piano primo ed una piccola cantina autonoma annessa, sita al piano interrato (S1), accessibile dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore. L'appartamento è suddiviso in una zona soggiorno-pranzo con angolo cottura a vista ed ampio balcone a livello, un bagno munito di finestra non disimpegnato dalla zona giorno ed una camera da letto, anch'essa con uscita sul balcone comune alla zona giorno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 625, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 92.310,00
Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.
I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano e dell'esposizione.
Il valore attuale dell'immobile, ad uso appartamento, censito in Catasto come categoria A/2, con balcone a livello e cantina annessa al piano interrato (S1), sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.
Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.
Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari, dalle quotazioni del Borsino Immobiliare, nonché da altre stime redatte nella stessa zona.
Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà



l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

S T I M A

Appartamento ad uso civile abitazione, (attualmente libero), catastalmente censito come A/2, ubicato al piano primo (Int. 12) compresa una piccola cantina annessa al piano interrato (S1), il tutto facente parte di un fabbricato pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Anzio (RM), Viale Roma n°192, edificio "C", distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 32, con la particella n°1129, subalterno n°625, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 316,33.

Canone medio annuo di locazione presunto per immobili ricadenti in edifici limitrofi, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 3.600,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 3,00%, pari ad € 108,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 648,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'2,00%, pari ad € 72,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'2,00% pari ad € 72,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 900,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 2.700,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,00%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula: $V = 2.700,00 \text{ diviso } 0,030 = € 90.000,00$.

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonché con le quotazioni del Borsino Immobiliare e con stime comparabili redatte per immobili simili nella stessa zona. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per appartamenti, un valore di mercato compreso tra 1.100 e 1.600 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare per la zona in oggetto, calcolando la tipologia in stabili di 1° fascia tra 1.144 €/mq. e 1.816 €/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 1.700 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Anzio, del buono stato di manutenzione sia interno che esterno del fabbricato, del tipo di rifiniture e della buona connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe, oltre il fatto che il fabbricato è di recente costruzione.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Appartamento ad uso residenziale ubicato al piano primo, compresa una piccola cantina annessa al piano interrato (S1), il tutto sopra dettagliatamente descritto.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 54,30 x 1.700,00 €/mq = € 92.310,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 92.310,00 = (euro novantaduemilatrecentodieci e centesimi zero).

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano S1
Trattasi di un box auto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è sito al piano interrato (S1), accessibile dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile di accesso, mentre dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore e risulta composto da un unico vano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 612, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 17.000,00



Trattasi di un box auto al piano S1 (interrato), facente parte del fabbricato di maggiore consistenza ove è ubicato anche l'appartamento oggetto della presente e pertanto, anche se catastalmente forma unità immobiliare autonoma, a parere dello scrivente, si ritiene di dover formare unico lotto con l'appartamento ad uso abitazione, in quanto è al servizio dell'appartamento stesso.

L'immobile in esame, attualmente libero, è sito nel Comune di Anzio (RM), Viale Roma n°192 (edificio "C"), piano S1, Int. 6, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 32, con la particella n°1129, subalterno n°612, Categoria C/6, Classe 2, Sup. Catastale mq. 20, Rendita € 130,15.

STIMA:

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, al momento dell'accesso risultato libero, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

Il valore dell'immobile sopra meglio descritto ed identificato, alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione scaturisce quindi come segue: Box auto sito al piano S1 (interrato); superficie totale commerciale omogeneizzata: mq.10,00 x 1.700,00 €/mq (valore già determinato ed usato per la stima del bene precedente del presente lotto) = € 17.000,00. (euro diciassettemila e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 12, piano 1°- S1	54,30 mq	1.700,00 €/mq	€ 92.310,00	100,00%	€ 92.310,00
Bene N° 4 - Garage Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano S1	10,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 17.000,00	100,00%	€ 17.000,00
				Valore di stima:	€ 109.310,00

Valore di stima: € 109.310,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 98.379,00



Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 10% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione di quanto già esposto nei paragrafi precedenti ed in particolare in quello relativo alla regolarità edilizia ed urbanistica, che qui deve intendersi fedelmente riportato e trascritto.

Inoltre sono da considerare eventuali modifiche agli impianti in esso presenti, al fine di ottenere le relative certificazioni di conformità da parte di Ditte autorizzate.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli eventuali ritardi per il rilascio dei beni liberi da persone e/o cose oltre che gli oneri condominiali non pagati da parte dell'attuale società esecutata e/o dei conduttori.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 17, piano 2° - 3° - S1

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione e cantina annessa, facenti parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è composto da un'abitazione al piano secondo e terzo (sottotetto) comunicanti per mezzo di una scala interna ed una piccola cantina autonoma annessa, sita al piano interrato (S1), accessibile dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore. L'appartamento è suddiviso al piano secondo in una zona soggiorno-pranzo con angolo cottura a vista ed ampio balcone a livello, un bagno munito di finestra non disimpegnato dalla zona giorno ed una camera da letto, anch'essa con uscita sul balcone comune alla zona giorno, mentre il piano terzo (sottotetto), comunicante per mezzo di una scala interna, è composto da un unico ambiente mansardato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 629, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 128.860,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato da terzi in virtù di contratto di locazione opponibile alla procedura, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano e dell'esposizione.

Il valore attuale dell'immobile, ad uso appartamento, censito in Catasto come categoria A/2, con balcone a livello e cantina annessa al piano interrato (S1), sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari, dalle quotazioni del Borsino Immobiliare, nonché da altre stime redatte nella stessa zona.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della



Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

S T I M A

Appartamento ad uso civile abitazione, (attualmente occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura), catastalmente censito come A/2, ubicato al piano secondo, terzo (sottotetto), Int. 17, compresa una piccola cantina annessa al piano interrato (S1), il tutto facente parte di un fabbricato pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Anzio (RM), Viale Roma n°192, edificio "C", distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 32, con la particella n°1129, subalterno n°629, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita € 379,60.

Canone medio annuo di locazione presunto per immobili ricadenti in edifici limitrofi, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 5.400,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 3,00%, pari ad € 162,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 972,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'2,00%, pari ad € 108,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'2,00% pari ad € 108,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 1.350,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 4.050,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,00%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula: $V = 4.050,00 \text{ diviso } 0,030 = € 135.000,00$.

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonché con le quotazioni del Borsino Immobiliare e con stime comparabili redatte per immobili simili nella stessa zona. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per appartamenti, un valore di mercato compreso tra 1.100 e 1.600 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare per la zona in oggetto, calcolando la tipologia in stabili di 1° fascia tra 1.144 €/mq. e 1.816 €/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 1.700 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Anzio, del buono stato di manutenzione sia interno che esterno del fabbricato, del tipo di rifiniture e della buona connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe, oltre il fatto che il fabbricato è di recente costruzione.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Appartamento ad uso residenziale ubicato al piano secondo, terzo (sottotetto), compresa una piccola cantina annessa al piano interrato (S1), il tutto sopra dettagliatamente descritto.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 75,80 x 1.700,00 €/mq = € 128.860,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 128.860,00 = (euro centoventottomilaottocentosessanta e centesimi zero).

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 1, piano S1
Trattasi di un box auto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è sito al piano interrato (S1), accessibile dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile di accesso, mentre dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore e risulta composto da un unico vano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 607, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 17.000,00
Trattasi di un box auto al piano S1 (interrato), facente parte del fabbricato di maggiore consistenza ove



è ubicato anche l'appartamento oggetto della presente e pertanto, anche se catastalmente forma unità immobiliare autonoma, a parere dello scrivente, si ritiene di dover formare unico lotto con l'appartamento ad uso abitazione, in quanto è al servizio dell'appartamento stesso.

L'immobile in esame, attualmente occupato e nella disponibilità di terzi con contratto di locazione registrato ed opponibile alla procedura, è sito nel Comune di Anzio (RM), Viale Roma n°192 (edificio "C"), piano S1, Int. 1, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 32, con la particella n°1129, subalterno n°607, Categoria C/6, Classe 2, Sup. Catastale mq. 20, Rendita € 130,15.

STIMA:

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato e nella disponibilità di terzi in virtù di contratto di locazione opponibile alla procedura, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

Il valore dell'immobile sopra meglio descritto ed identificato, alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione scaturisce quindi come segue: box auto sito al piano S1 (interrato); superficie totale commerciale omogeneizzata: mq.10,00 x 1.700,00 €/mq (valore già determinato ed usato per la stima del bene precedente del presente lotto) = € 17.000,00. (euro diciassettemila e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 17, piano 2° - 3° - S1	75,80 mq	1.700,00 €/mq	€ 128.860,00	100,00%	€ 128.860,00
Bene N° 6 - Garage Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 1, piano S1	10,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 17.000,00	100,00%	€ 17.000,00
				Valore di stima:	€ 145.860,00

Valore di stima: € 145.860,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%



Valore finale di stima: € 123.981,00

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 15% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione di quanto già esposto nei paragrafi precedenti ed in particolare in quello relativo alla regolarità edilizia ed urbanistica, che qui deve intendersi fedelmente riportato e trascritto.

Inoltre sono da considerare eventuali modifiche agli impianti in esso presenti, al fine di ottenere le relative certificazioni di conformità da parte di Ditte autorizzate.

In ultimo il bene costituente il presente lotto, attualmente è detenuto da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, il tutto come dichiarato nel verbale di accesso e come meglio risulta dal contratto di locazione fornito in copia dal debitore, che si deposita nel fascicolo telematico della procedura.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli eventuali ritardi per il rilascio dei beni liberi da persone e/o cose oltre che gli oneri condominiali non pagati da parte dell'attuale società esecutata e/o dei conduttori.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 19, piano 2° - 3° - S1

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione e cantina annessa, facenti parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è composto da un'abitazione al piano secondo e terzo (sottotetto) ed una piccola cantina annessa, sita al piano interrato (S1), accessibile dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore. L'appartamento è suddiviso al piano secondo in una zona soggiorno-pranzo con angolo cottura a vista ed ampio balcone a livello, un disimpegno al servizio di un bagno munito di finestra e di una camera da letto, anch'essa con uscita sul balcone comune alla zona giorno, mentre il piano terzo (sottotetto), comunicante per mezzo di una scala interna, è composto da un unico ambiente mansardato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 631, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 168.810,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano e dell'esposizione.

Il valore attuale dell'immobile, ad uso appartamento, censito in Catasto come categoria A/2, con balcone a livello e cantina annessa al piano interrato (S1), sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate



dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari, dalle quotazioni del Borsino Immobiliare, nonché da altre stime redatte nella stessa zona.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

S T I M A

Appartamento ad uso civile abitazione, (attualmente libero), catastalmente censito come A/2, ubicato al piano secondo e terzo (sottotetto), (Int. 19), compresa una piccola cantina annessa al piano interrato (S1), il tutto facente parte di un fabbricato pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Anzio (RM), Viale Roma n°192, edificio "C", distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 32, con la particella n°1129, subalterno n°631, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 569,39.

Canone medio annuo di locazione presunto per immobili ricadenti in edifici limitrofi, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 6.600,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 3,00%, pari ad € 198,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 1.188,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'2,00%, pari ad € 132,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'2,00% pari ad € 132,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 1.650,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 4.950,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,00%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula: $V = 4.950,00 \text{ diviso } 0,030 = € 165.000,00$.

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonché con le quotazioni del Borsino Immobiliare e con stime comparabili redatte per immobili simili nella stessa zona. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per appartamenti, un valore di mercato compreso tra 1.100 e 1.600 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare per la zona in oggetto, calcolando la tipologia in stabili di 1° fascia tra 1.144 €/mq. e 1.816 €/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 1.700 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Anzio, del buono stato di manutenzione sia interno che esterno del fabbricato, del tipo di rifiniture e della buona connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe, oltre il fatto che il fabbricato è di recente costruzione.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Appartamento ad uso residenziale ubicato al piano secondo e terzo (sottotetto), compresa una piccola cantina annessa al piano interrato (S1), il tutto sopra dettagliatamente descritto.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 99,30 x 1.700,00 €/mq = € 168.810,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 168.810,00 = (euro centosessantottomilaottocentodieci e centesimi zero).

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 20, piano S1
Trattasi di un box auto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è sito al piano interrato (S1), accessibile dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile di accesso, mentre dall'interno del condominio, per



mezzo di un vano scala e/o di un ascensore e risulta composto da un unico vano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 620, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 22.100,00

Trattasi di un box auto al piano S1 (interrato), facente parte del fabbricato di maggiore consistenza ove è ubicato anche l'appartamento oggetto della presente e pertanto, anche se catastalmente forma unità immobiliare autonoma, a parere dello scrivente, si ritiene di dover formare unico lotto con l'appartamento ad uso abitazione, in quanto è al servizio dell'appartamento stesso.

L'immobile in esame, che al momento dell'accesso è risultato libero da cose, è sito nel Comune di Anzio (RM), Viale Roma n°192 (edificio "C"), piano S1, Int. 20, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 32, con la particella n°1129, subalterno n°620, Categoria C/6, Classe 2, Sup. Catastale mq. 26, Rendita € 169,19.

STIMA:

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, al momento dell'accesso libero da cose, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

Il valore dell'immobile sopra meglio descritto ed identificato, alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione scaturisce quindi come segue: box auto sito al piano S1 (interrato); superficie totale commerciale omogeneizzata: mq.13,00 x 1.700,00 €/mq (valore già determinato ed usato per la stima del bene precedente del presente lotto) = € 22.100,00. (euro ventiduemilacento e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 19, piano 2° - 3° - S1	99,30 mq	1.700,00 €/mq	€ 168.810,00	100,00%	€ 168.810,00
Bene N° 8 - Garage Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 20, piano S1	13,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 22.100,00	100,00%	€ 22.100,00
Valore di stima:					€ 190.910,00

Valore di stima: € 190.910,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 171.819,00

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 10% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione di quanto già esposto nei paragrafi precedenti ed in particolare in quello relativo alla regolarità edilizia ed urbanistica, che qui deve intendersi fedelmente riportato e trascritto.

Inoltre sono da considerare eventuali modifiche agli impianti in esso presenti, al fine di ottenere le relative certificazioni di conformità da parte di Ditte autorizzate.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli eventuali ritardi per il rilascio dei beni liberi da persone e/o cose oltre che gli oneri condominiali non pagati da parte dell'attuale società esecutata e/o dei conduttori.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 22, piano 2° - 3° (sottotetto) - S1

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione e cantina annessa, facenti parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è composto da un'abitazione al piano secondo e terzo (sottotetto) ed una piccola cantina autonoma annessa, sita al piano interrato (S1), accessibile dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore. L'appartamento è suddiviso al piano secondo in una zona soggiorno-pranzo con angolo cottura a vista ed ampio balcone a livello, un disimpegno al servizio di un bagno munito di finestra e di una camera da letto, anch'essa con uscita sul balcone comune alla zona giorno, mentre il piano terzo (sottotetto), comunicante per mezzo di una scala interna, è composto da un unico ambiente mansardato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 634, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 168.810,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano e dell'esposizione.

Il valore attuale dell'immobile, ad uso appartamento, censito in Catasto come categoria A/2, con balcone a livello e cantina annessa al piano interrato (S1), sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente



applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari, dalle quotazioni del Borsino Immobiliare, nonché da altre stime redatte nella stessa zona.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

S T I M A

Appartamento ad uso civile abitazione, (attualmente libero), catastalmente censito come A/2, ubicato al piano secondo e terzo (sottotetto), (Int. 22), compresa una piccola cantina annessa al piano interrato (S1), il tutto facente parte di un fabbricato pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Anzio (RM), Viale Roma n°192, edificio "C", distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 32, con la particella n°1129, subalterno n°634, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 569,39.

Canone medio annuo di locazione presunto per immobili ricadenti in edifici limitrofi, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 6.600,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 3,00%, pari ad € 198,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 1.188,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'2,00%, pari ad € 132,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'2,00% pari ad € 132,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 1.650,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 4.950,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,00%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula: $V = 4.950,00 \text{ diviso } 0,030 = € 165.000,00$.

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonché con le quotazioni del Borsino Immobiliare e con stime comparabili redatte per immobili simili nella stessa zona. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per appartamenti, un valore di mercato compreso tra 1.100 e 1.600 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare per la zona in oggetto, calcolando la tipologia in stabili di 1° fascia tra 1.144 €/mq. e 1.816 €/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 1.700 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Anzio, del buono stato di manutenzione sia interno che esterno del fabbricato, del tipo di rifiniture e della buona connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe, oltre il fatto che il fabbricato è di recente costruzione.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Appartamento ad uso residenziale ubicato al piano secondo e terzo (sottotetto), compresa una piccola cantina annessa al piano interrato (S1), il tutto sopra dettagliatamente descritto.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 99,30 x 1.700,00 €/mq = € 168.810,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 168.810,00 = (euro centosessantottomilaottocentodieci e centesimi zero).

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 21, piano S1
Trattasi di un box auto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel



Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è sito al piano interrato (S1), accessibile dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile di accesso, mentre dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore e risulta composto da un unico vano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 621, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 23.800,00

Trattasi di un box auto al piano S1 (interrato), facente parte del fabbricato di maggiore consistenza ove è ubicato anche l'appartamento oggetto della presente e pertanto, anche se catastalmente forma unità immobiliare autonoma, a parere dello scrivente, si ritiene di dover formare unico lotto con l'appartamento ad uso abitazione, in quanto è al servizio dell'appartamento stesso.

L'immobile in esame, che al momento dell'accesso è risultato occupato da cose e mobilio vario di proprietà sconosciuta, è sito nel Comune di Anzio (RM), Viale Roma n°192 (edificio "C"), piano S1, Int. 21, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 32, con la particella n°1129, subalterno n°621, Categoria C/6, Classe 2, Sup. Catastale mq. 28, Rendita € 182,21.

STIMA:

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, che al momento dell'accesso è risultato occupato da cose e mobilio vario di proprietà sconosciuta, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

Il valore dell'immobile sopra meglio descritto ed identificato, alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione scaturisce quindi come segue: box auto sito al piano S1 (interrato); superficie totale commerciale omogeneizzata: mq.14,00 x 1.700,00 €/mq (valore già determinato ed usato per la stima del bene precedente del presente lotto) = € 23.800,00. (euro ventitremilaottocento e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 22, piano 2° - 3° (sottotetto) - S1	99,30 mq	1.700,00 €/mq	€ 168.810,00	100,00%	€ 168.810,00
Bene N° 10 - Garage Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 21, piano S1	14,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 23.800,00	100,00%	€ 23.800,00
				Valore di stima:	€ 192.610,00

Valore di stima: € 192.610,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 173.349,00

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 10% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione di quanto già esposto nei paragrafi precedenti ed in particolare in quello relativo alla regolarità edilizia ed urbanistica, che qui deve intendersi fedelmente riportato e trascritto.

Inoltre sono da considerare eventuali modifiche agli impianti in esso presenti, al fine di ottenere le relative certificazioni di conformità da parte di Ditte autorizzate.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli eventuali ritardi per il rilascio dei beni liberi da persone e/o cose oltre che gli oneri condominiali non pagati da parte dell'attuale società esecutata e/o dei conduttori.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

LOTTO 6

- Bene N° 11** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 3, piano S1
 Trattasi di un box auto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è sito al piano interrato (S1), accessibile dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile di accesso, mentre dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore e risulta composto da un unico vano.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 609, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 22.100,00
 Trattasi di un box auto al piano S1 (interrato), facente parte del fabbricato di maggiore consistenza ove sono ubicati gli altri lotti oggetto della presente procedura esecutiva.
 L'immobile in esame, attualmente ingombro da materiali edili, è sito nel Comune di Anzio (RM), Viale Roma n°192 (edificio "C"), piano S1, Int. 3, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 32, con la particella n°1129, subalterno n°609, Categoria C/6, Classe 2, Sup. Catastale mq. 26, Rendita € 169,19.

STIMA:

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, al momento dell'accesso risultato ingombro di materiali edili da sgombrare in discarica autorizzata a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

Il valore dell'immobile sopra meglio descritto ed identificato, alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione scaturisce quindi come segue: Box auto sito al piano S1 (interrato); superficie totale commerciale omogeneizzata: mq.13,00 x 1.700,00 €/mq (valore già determinato ed usato per la stima degli altri beni di cui al presente lotto) = € 22.100,00. (euro ventiduemilacento e centesimi zero).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Garage Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 3, piano S1	13,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 22.100,00	100,00%	€ 22.100,00
				Valore di stima:	€ 22.100,00

Valore di stima: € 22.100,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 19.890,00

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 10% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione di quanto già esposto nei paragrafi precedenti ed in particolare in quello relativo alla regolarità edilizia ed urbanistica, che qui deve intendersi fedelmente riportato e trascritto.

Inoltre sono da considerare eventuali modifiche agli impianti in esso presenti, al fine di ottenere le relative certificazioni di conformità da parte di Ditte autorizzate.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli eventuali ritardi per il rilascio dei beni liberi da persone e/o cose oltre che gli oneri condominiali non pagati da parte dell'attuale società esecutata e/o dei conduttori.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

LOTTO 7

- Bene N° 12** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 4, piano S1
 Trattasi di un box auto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è sito al piano interrato (S1), accessibile dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile di accesso, mentre dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore e risulta composto da un unico vano.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 610, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 16.150,00
 Trattasi di un box auto al piano S1 (interrato), facente parte del fabbricato di maggiore consistenza ove sono ubicati gli altri lotti oggetto della presente procedura esecutiva.
 L'immobile in esame, al momento dell'accesso libero da cose, è sito nel Comune di Anzio (RM), Viale Roma n°192 (edificio "C"), piano S1, Int. 4, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 32, con la particella n°1129, subalterno n°610, Categoria C/6, Classe 2, Sup. Catastale mq. 19, Rendita € 123,64.



STIMA:

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, al momento dell'accesso risultato libero da cose, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

Il valore dell'immobile sopra meglio descritto ed identificato, alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione scaturisce quindi come segue: Box auto sito al piano S1 (interrato); superficie totale commerciale omogeneizzata: mq.9,50 x 1.700,00 €/mq (valore già determinato ed usato per la stima degli altri beni di cui al presente lotto) = € 16.150,00. (euro sedicimilacentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Garage Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 4, piano S1	9,50 mq	1.700,00 €/mq	€ 16.150,00	100,00%	€ 16.150,00
				Valore di stima:	€ 16.150,00

Valore di stima: € 16.150,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 14.535,00

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 10% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione di quanto già esposto nei paragrafi precedenti ed in particolare in quello relativo alla regolarità edilizia ed urbanistica, che qui deve intendersi fedelmente riportato e trascritto.

Inoltre sono da considerare eventuali modifiche agli impianti in esso presenti, al fine di ottenere le relative certificazioni di conformità da parte di Ditte autorizzate.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli eventuali ritardi per il rilascio dei beni liberi da persone e/o cose oltre che gli oneri condominiali non pagati da parte dell'attuale società esecutata e/o dei conduttori.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.



LOTTO 8

- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno E, piano T
Trattasi di un posto auto scoperto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è sito al piano terra ed è comodamente accessibile dalla via pubblica, per mezzo di un passaggio carrabile, ricavato mediante interruzione del marciapiedi di delimitazione dell'area condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 598, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.160,00

Trattasi di un posto auto scoperto al piano terra, facente parte del fabbricato di maggiore consistenza ove sono ubicati gli altri lotti oggetto della presente procedura esecutiva.

L'immobile in esame, al momento dell'accesso libero da auto e/o cose, è sito nel Comune di Anzio (RM), Viale Roma n°192 (edificio "C"), piano terra, Int. E, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 32, con la particella n°1129, subalterno n°598, Categoria C/6, Classe 1, Sup. Catastale mq. 12, Rendita € 66,93.

STIMA:

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, al momento dell'accesso risultato libero da auto e/o cose, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

Il valore dell'immobile sopra meglio descritto ed identificato, alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione scaturisce quindi come segue: Posto auto scoperto sito al piano terra; superficie totale commerciale omogeneizzata: mq.4,80 x 1.700,00 €/mq (valore già determinato ed usato per la stima degli altri beni di cui al presente lotto) = € 8.160,00. (euro ottomilacentosessanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Posto auto Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno E, piano T	4,80 mq	1.700,00 €/mq	€ 8.160,00	100,00%	€ 8.160,00
				Valore di stima:	€ 8.160,00

Valore di stima: € 8.160,00

Valore finale di stima: € 8.160,00



Il valore finale di stima così come sopra calcolato, tiene in considerazione quanto già esposto nei paragrafi precedenti ed in particolare in quello relativo alla regolarità edilizia ed urbanistica, che qui deve intendersi fedelmente riportato e trascritto.

Sono stati considerati, altresì, gli eventuali ritardi per il rilascio dei beni liberi da cose oltre che gli oneri condominiali non pagati da parte dell'attuale società esecutata e/o di eventuali conduttori.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

LOTTO 9

- Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno H, piano T
 Trattasi di un posto auto scoperto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è sito al piano terra ed è comodamente accessibile dalla via pubblica, per mezzo di un passaggio carrabile, ricavato mediante interruzione del marciapiedi di delimitazione dell'area condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 601, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.160,00

Trattasi di un posto auto scoperto al piano terra, facente parte del fabbricato di maggiore consistenza ove sono ubicati gli altri lotti oggetto della presente procedura esecutiva.

L'immobile in esame, al momento dell'accesso libero da auto e/o cose, è sito nel Comune di Anzio (RM), Viale Roma n°192 (edificio "C"), piano terra, Int. H, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 32, con la particella n°1129, subalterno n°601, Categoria C/6, Classe 1, Sup. Catastale mq. 12, Rendita € 66,93.

STIMA:

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, al momento dell'accesso risultato libero da auto e/o cose, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

Il valore dell'immobile sopra meglio descritto ed identificato, alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione scaturisce quindi come segue: Posto auto scoperto sito al piano terra; superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 4,80 x 1.700,00 €/mq (valore già determinato ed usato per la stima degli altri beni di cui al presente lotto) = € 8.160,00. (euro ottomilacentosessanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Posto auto Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno H, piano T	4,80 mq	1.700,00 €/mq	€ 8.160,00	100,00%	€ 8.160,00
				Valore di stima:	€ 8.160,00



Valore di stima: € 8.160,00

Valore finale di stima: € 8.160,00

Il valore finale di stima così come sopra calcolato, tiene in considerazione quanto già esposto nei paragrafi precedenti ed in particolare in quello relativo alla regolarità edilizia ed urbanistica, che qui deve intendersi fedelmente riportato e trascritto.

Sono stati considerati, altresì, gli eventuali ritardi per il rilascio dei beni liberi da cose oltre che gli oneri condominiali non pagati da parte dell'attuale società esecutata e/o di eventuali conduttori.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

LOTTO 10

- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno D, piano T
Trattasi di un posto auto scoperto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è sito al piano terra ed è comodamente accessibile dalla via pubblica, per mezzo di un passaggio carrabile, ricavato mediante interruzione del marciapiedi di delimitazione dell'area condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 642, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.160,00

Trattasi di un posto auto scoperto al piano terra, facente parte del fabbricato di maggiore consistenza ove sono ubicati gli altri lotti oggetto della presente procedura esecutiva.

L'immobile in esame, al momento dell'accesso occupato da un'autovettura di proprietà ignota, è sito nel Comune di Anzio (RM), Viale Roma n°192 (edificio "C"), piano terra, Int. D, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 32, con la particella n°1129, subalterno n°642, Categoria C/6, Classe 1, Sup. Catastale mq. 12, Rendita € 66,93.

STIMA:

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, al momento dell'accesso risultato libero da auto e/o cose, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

Il valore dell'immobile sopra meglio descritto ed identificato, alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione scaturisce quindi come segue: Posto auto scoperto sito al piano terra; superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 4,80 x 1.700,00 €/mq (valore già determinato ed usato per la stima degli altri beni di cui al presente lotto) = € 8.160,00. (euro ottomilacentosessanta e centesimi zero).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Posto auto Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno D, piano T	4,80 mq	1.700,00 €/mq	€ 8.160,00	100,00%	€ 8.160,00
				Valore di stima:	€ 8.160,00

Valore di stima: € 8.160,00

Valore finale di stima: € 8.160,00

Il valore finale di stima così come sopra calcolato, tiene in considerazione quanto già esposto nei paragrafi precedenti ed in particolare in quello relativo alla regolarità edilizia ed urbanistica, che qui deve intendersi fedelmente riportato e trascritto.

Sono stati considerati, altresì, gli eventuali ritardi per il rilascio dei beni liberi da cose oltre che gli oneri condominiali non pagati da parte dell'attuale società esecutata e/o di eventuali conduttori.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

LOTTO 11

- Bene N° 16** - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle Ventrano, 37, piano S1

Trattasi di un locale destinato dal punto di vista urbanistico a garage, categoria catastale C/6, con ingresso su proprietà di terzi, come meglio si evince dal titolo di proprietà allegato alla presente. In particolare il bene in esame, fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, destinato complessivamente a civile abitazione per due unità immobiliari. Tuttavia il lotto in esame, è ubicato al piano interrato (S1) dell'unità immobiliare denominata "A" sul grafico di progetto approvato e risulta avere invece accesso esclusivamente pedonale, attraverso il passaggio su corte esclusiva e su porzione di bene al piano interrato, afferente all'unità immobiliare denominata "B" sul grafico di progetto approvato, di proprietà di terzi. Lo stato dei luoghi, pertanto, non corrisponde con quanto graficizzato ed approvato al Comune di competenza, per modifiche dell'accesso, della destinazione d'uso, delle aperture, ampliamenti, ecc., così come meglio descritto e precisato nei paragrafi dedicati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 805, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 65.625,00

Trattasi di un garage privo di accesso carrabile ma solo pedonale attraverso il passaggio su proprietà di terzi, sito al piano S1 (interrato), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza destinato a due unità immobiliari ad uso abitazione.

L'immobile in esame, attualmente occupato e nella disponibilità del sig. **** Omissis ****, è sito nel Comune di Valmontone (RM), Via Colle Ventrano n°37, piano S1, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 6, con la particella n°805, subalterno n°1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq. 99, Rendita € 224,97.

STIMA:

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste



specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

Il valore dell'immobile sopra meglio descritto ed identificato, alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione scaturisce quindi come segue: locale garage privo di accesso carrabile ma solo pedonale con passaggio su proprietà di terzi, sito al piano S1 (interrato); superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 62,50 x 1.050,00 €/mq (nel range dei valori OMI per abitazioni civili) = € 65.625,00 (euro sessantacinquemilaseicentoventicinque e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Garage Valmontone (RM) - Via Colle Ventrano, 37, piano S1	62,50 mq	1.050,00 €/mq	€ 65.625,00	100,00%	€ 65.625,00
				Valore di stima:	€ 65.625,00

Valore di stima: € 65.625,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	50,00	%

Valore finale di stima: € 32.812,50

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 50% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione di quanto già esposto nei paragrafi precedenti ed in particolare in quello relativo alla regolarità edilizia ed urbanistica, che qui deve intendersi fedelmente riportato e trascritto, oltre naturalmente al vincolo dell'accesso all'interno del bene, che può avvenire esclusivamente con passaggio su proprietà di terzi e solo pedonale.

Inoltre tutte le modifiche descritte per il ripristino, sono subordinate alla richiesta di autorizzazione agli organi competenti da parte dell'eventuale aggiudicatario all'asta, il quale dovrà sostenere a proprie cure e spese tali interventi, oltre alle spese tecniche, oblazione, diritti di segreteria, rettifica catastale, ecc., ed ai rischi legati all'approvazione della suddetta richiesta da parte degli uffici preposti e la conseguente modifica ed eventuale ripristino degli impianti in esso presenti, fatti sempre salvi i diritti dei terzi, con la precisazione che alcuni ripristini non saranno comunque ammissibili, in quanto ricadrebbero su proprietà di terzi, tra cui la scala e la rampa di accesso).

Solo successivamente, al fine di ottenere la piena conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile, dovrà essere



presentata la segnalazione certificata di agibilità a firma di tecnico abilitato, che certifichi lo stato legittimo dell'immobile dal punto di vista urbanistico, catastale, igienico-sanitario, oltre alla presentazione di tutte le relative dichiarazioni di conformità degli impianti, ecc.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli eventuali ritardi per il rilascio dei beni liberi da persone e/o cose.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

LOTTO 12

- **Bene N° 17** - Ufficio ubicato a Valmontone (RM) - Via Filippo Turati, 13, edificio C, piano T - S1
Trattasi di un appartamento ad uso ufficio, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, sito nel Comune di Valmontone, nelle vicinanze di uno snodo autostradale. Il bene è composto da un piano terra destinato ad uso ufficio ed un piano interrato (S1), destinato ad archivio, collegati da una scala interna, oltre ad una corte a livello ed un terrazzo ad una quota inferiore, entrambe esclusive dell'unità immobiliare in oggetto. L'accesso al lotto in esame, avviene direttamente dalla via pubblica per mezzo di un cancello carrabile a due ante che conduce alla porzione esclusiva esterna per giungere poi all'accesso dell'ufficio, mediante un portoncino a livello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1639, Sub. 501, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 150.600,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità del custode nominato, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano e dell'esposizione.

Il valore attuale dell'immobile, ad uso ufficio, censito in Catasto come categoria A/10, con corte esclusiva a livello e terrazzi, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari, dalle quotazioni del Borsino Immobiliare, nonché da altre stime redatte nella stessa zona.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

S T I M A

Appartamento ad uso ufficio, (attualmente libero e nella disponibilità del custode nominato),



catastalmente censito come A/10, composto da un piano terra ed un piano interrato (S1), destinati rispettivamente dal punto di vista urbanistico ad uso ufficio e ad uso archivio, compresa una corte esclusiva a livello e terrazzi, il tutto facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, sito nel Comune di Valmontone (RM), Via Filippo Turati n°13, palazzina "C", distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 22, con la particella n°1639, subalterno n°501, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 4 vani, Rendita € 1.394,43, Piano T-S1.

Canone medio annuo di locazione presunto per immobili ricadenti in edifici limitrofi, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 6.000,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 3,00%, pari ad € 180,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 1.080,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'2,00%, pari ad € 120,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'2,00% pari ad € 120,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 1.500,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 4.500,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,00%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula: $V = 4.500,00 \text{ diviso } 0,030 = € 150.000,00$.

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ad uso appartamento ma destinati ad ufficio, ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonché con le quotazioni del Borsino Immobiliare e con stime comparabili redatte per immobili simili nella stessa zona. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per appartamenti (assimilabili ad ufficio in quanto sempre categoria catastale "A"), un valore di mercato compreso tra 1.050 e 1.500 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare per la zona in oggetto, calcolando la tipologia di ufficio, tra 865 €/mq. e 1.375 €/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 1.200 euro/mq., nella media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Valmontone, dello stato di manutenzione sia interno che esterno del fabbricato, del tipo di rifiniture e della buona connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Appartamento ad uso ufficio, composto dal piano terra ed interrato destinato urbanisticamente ad archivio, collegati da una scala interna, compresa la corte esclusiva a livello e terrazzi, il tutto sopra dettagliatamente descritto.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 125,50 x 1.200,00 €/mq = € 150.600,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 150.600,00 = (euro centocinquantamilaseicento e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Ufficio Valmontone (RM) - Via Filippo Turati, 13, edificio C, piano T - S1	125,50 mq	1.200,00 €/mq	€ 150.600,00	100,00%	€ 150.600,00
				Valore di stima:	€ 150.600,00



Valore di stima: € 150.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	25,00	%

Valore finale di stima: € 112.950,00

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 25% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione di quanto già esposto nei paragrafi precedenti ed in particolare in quello relativo alla regolarità edilizia ed urbanistica, che qui deve intendersi fedelmente riportato e trascritto.

Inoltre tutte le modifiche descritte per il ripristino, sono subordinate alla richiesta di autorizzazione agli organi competenti da parte dell'eventuale aggiudicatario all'asta, il quale dovrà sostenere a proprie cure e spese tali interventi, oltre alle spese tecniche, oblazione, diritti di segreteria, rettifica catastale, ecc., ed ai rischi legati all'approvazione della suddetta richiesta da parte degli uffici preposti e la conseguente modifica ed eventuale ripristino degli impianti in esso presenti, fatti sempre salvi i diritti dei terzi.

Solo successivamente, al fine di ottenere la piena conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile, dovrà essere presentata la segnalazione certificata di agibilità a firma di tecnico abilitato, che certifichi lo stato legittimo dell'immobile dal punto di vista urbanistico, catastale, igienico-sanitario, oltre alla presentazione di tutte le relative dichiarazioni di conformità degli impianti, ecc.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli eventuali ritardi per il rilascio dei beni liberi da persone e/o cose.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per quanto attiene i beni di Anzio, si fa presente che per la vendita degli stessi, nel caso dovesse rendersi necessario redigere l'attestato di prestazione energetica, questi ultimi dovranno essere redatti da tecnico specializzato, nel rispetto della normativa vigente nazionale e regionale e previa dichiarazione di un manutentore autorizzato, che rilasci i libretti dei generatori di calore e le verifiche periodiche, nonchè specifichi la tipologia e lo stato dell'impianto installato (allacciato, disconnesso, non funzionante, assente, ecc).

Sempre con riferimento ai beni di Anzio, si precisa che il rilascio delle autorizzazioni edilizie e la loro validità ed efficacia, meglio descritte al paragrafo della regolarità edilizia, sono subordinate al rispetto della Convenzione urbanistica stipulata il 22.01.2014 - Rep. 4.029, tra il Comune di Anzio e l'Amm.re Unico della Società, richiedente i permessi di costruire; tale convenzione viene allegata al presente elaborato peritale.

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 10/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Priori Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1) Verbali di accesso Anzio
- ✓ Altri allegati - 2) Verbali di accesso Valmontone
- ✓ Altri allegati - 3) Documentazione fotografica Lotti Anzio
- ✓ Altri allegati - 4) Documentazione fotografica Lotti Valmontone
- ✓ Altri allegati - 5) Documentazione catastale Lotti in Anzio
- ✓ Altri allegati - 6) Documentazione catastale Lotti in Valmontone
- ✓ Altri allegati - 7) Richiesta di accesso agli atti Comune di Anzio
- ✓ Altri allegati - 8) Richiesta di accesso agli atti Comune di Valmontone
- ✓ Altri allegati - 9) Copia atti Lotti in Anzio
- ✓ Altri allegati - 10) Copia atti Lotti in Valmontone
- ✓ Altri allegati - 11) Doc. Edilizia Lotti in Anzio
- ✓ Altri allegati - 12) Doc. Edilizia Lotti in Valmontone
- ✓ Altri allegati - 13) Doc. urbanistica Lotti in Valmontone
- ✓ Altri allegati - 14) Convenzione urbanistica per Lotti in Anzio
- ✓ Altri allegati - 15) Valori Omi e borsino immobiliare Lotti in Anzio
- ✓ Altri allegati - 16) Valori Omi e borsino immobiliare Lotti in Valmontone
- ✓ Altri allegati - 17) Documentazione condominio: Regolamento e tabelle millesimali; Bilanci
- ✓ Altri allegati - 18) Planimetrie di rilievo Lotti in Anzio
- ✓ Altri allegati - 19) Planimetrie di rilievo Lotti in Valmontone
- ✓ Altri allegati - 20) Doc. edilizia Lotto in Valmontone - Ufficio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano T-S1
Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione e cantina annessa, facenti parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è composto da un'abitazione al piano terra con corte esclusiva ed una piccola cantina autonoma annessa, sita al piano interrato (S1), accessibile dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore. L'appartamento è suddiviso in un vano cottura, un soggiorno-pranzo, un disimpegno, un bagno, due camere da letto di cui una con bagno in camera e di una corte esclusiva pavimentata a livello, completamente delimitata, sulla quale insiste anche la griglia di areazione in ferro per il piano interrato, destinato ad autorimessa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 606, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è situato in Zona C1 Comparto 12 del vigente PRG del Comune di Anzio. Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni. Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto. In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 2, piano S1
Trattasi di un box auto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è sito al piano interrato (S1), accessibile dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile di accesso, mentre dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore e risulta composto da un unico vano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 608, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è situato in Zona C1 Comparto 12 del vigente PRG del Comune di Anzio. Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni. Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto. In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi,



azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

Prezzo base d'asta: € 160.452,80

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 12, piano 1°-S1
Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione e cantina annessa, facenti parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è composto da un'abitazione al piano primo ed una piccola cantina autonoma annessa, sita al piano interrato (S1), accessibile dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore. L'appartamento è suddiviso in una zona soggiorno-pranzo con angolo cottura a vista ed ampio balcone a livello, un bagno munito di finestra non disimpegnato dalla zona giorno ed una camera da letto, anch'essa con uscita sul balcone comune alla zona giorno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 625, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è situato in Zona C1 Comparto 12 del vigente PRG del Comune di Anzio. Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni. Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto. In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano S1
Trattasi di un box auto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è sito al piano interrato (S1), accessibile dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile di accesso, mentre dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore e risulta composto da un unico vano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 612, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è situato in Zona C1 Comparto 12 del vigente PRG del Comune di Anzio. Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni. Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto. In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso



attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

Prezzo base d'asta: € 98.379,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 17, piano 2° - 3° - S1

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione e cantina annessa, facenti parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è composto da un'abitazione al piano secondo e terzo (sottotetto) comunicanti per mezzo di una scala interna ed una piccola cantina autonoma annessa, sita al piano interrato (S1), accessibile dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore. L'appartamento è suddiviso al piano secondo in una zona soggiorno-pranzo con angolo cottura a vista ed ampio balcone a livello, un bagno munito di finestra non disimpegnato dalla zona giorno ed una camera da letto, anch'essa con uscita sul balcone comune alla zona giorno, mentre il piano terzo (sottotetto), comunicante per mezzo di una scala interna, è composto da un unico ambiente mansardato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 629, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è situato in Zona C1 Comparto 12 del vigente PRG del Comune di Anzio. Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni. Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto. In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 1, piano S1
Trattasi di un box auto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è sito al piano interrato (S1), accessibile dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile di accesso, mentre dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore e risulta composto da un unico vano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 607, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è situato in Zona C1 Comparto 12 del vigente PRG del Comune di Anzio. Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni. Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello



dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto. In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

Prezzo base d'asta: € 123.981,00

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 19, piano 2° - 3° - S1

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione e cantina annessa, facenti parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è composto da un'abitazione al piano secondo e terzo (sottotetto) ed una piccola cantina annessa, sita al piano interrato (S1), accessibile dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore. L'appartamento è suddiviso al piano secondo in una zona soggiorno-pranzo con angolo cottura a vista ed ampio balcone a livello, un disimpegno al servizio di un bagno munito di finestra e di una camera da letto, anch'essa con uscita sul balcone comune alla zona giorno, mentre il piano terzo (sottotetto), comunicante per mezzo di una scala interna, è composto da un unico ambiente mansardato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 631, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è situato in Zona C1 Comparto 12 del vigente PRG del Comune di Anzio. Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni. Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto. In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 20, piano S1
Trattasi di un box auto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è sito al piano interrato (S1), accessibile dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile di accesso, mentre dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore e risulta composto da un unico vano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 620, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è situato in Zona C1 Comparto 12 del vigente PRG del Comune di Anzio. Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla



Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni. Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto. In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

Prezzo base d'asta: € 171.819,00

LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 22, piano 2° - 3° (sottotetto) - S1

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione e cantina annessa, facenti parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è composto da un'abitazione al piano secondo e terzo (sottotetto) ed una piccola cantina autonoma annessa, sita al piano interrato (S1), accessibile dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore. L'appartamento è suddiviso al piano secondo in una zona soggiorno-pranzo con angolo cottura a vista ed ampio balcone a livello, un disimpegno al servizio di un bagno munito di finestra e di una camera da letto, anch'essa con uscita sul balcone comune alla zona giorno, mentre il piano terzo (sottotetto), comunicante per mezzo di una scala interna, è composto da un unico ambiente mansardato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 634, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è situato in Zona C1 Comparto 12 del vigente PRG del Comune di Anzio. Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni. Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto. In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 21, piano S1
Trattasi di un box auto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è sito al piano interrato (S1), accessibile dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile di accesso, mentre dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore e risulta composto da un unico vano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 621, Categoria C6



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è situato in Zona C1 Comparto 12 del vigente PRG del Comune di Anzio. Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni. Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto. In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

Prezzo base d'asta: € 173.349,00

LOTTO 6

- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 3, piano S1
Trattasi di un box auto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è sito al piano interrato (S1), accessibile dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile di accesso, mentre dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore e risulta composto da un unico vano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 609, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è situato in Zona C1 Comparto 12 del vigente PRG del Comune di Anzio. Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni. Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto. In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

Prezzo base d'asta: € 19.890,00

LOTTO 7

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 4, piano S1
Trattasi di un box auto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è sito al piano interrato (S1), accessibile



dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile di accesso, mentre dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore e risulta composto da un unico vano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 610, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è situato in Zona C1 Comparto 12 del vigente PRG del Comune di Anzio. Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni. Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto. In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

Prezzo base d'asta: € 14.535,00

LOTTO 8

- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno E, piano T Trattasi di un posto auto scoperto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è sito al piano terra ed è comodamente accessibile dalla via pubblica, per mezzo di un passaggio carrabile, ricavato mediante interruzione del marciapiedi di delimitazione dell'area condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 598, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è situato in Zona C1 Comparto 12 del vigente PRG del Comune di Anzio. Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni. Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto. In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

Prezzo base d'asta: € 8.160,00

LOTTO 9



- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno H, piano T
Trattasi di un posto auto scoperto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è sito al piano terra ed è comodamente accessibile dalla via pubblica, per mezzo di un passaggio carrabile, ricavato mediante interruzione del marciapiedi di delimitazione dell'area condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 601, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è situato in Zona C1 Comparto 12 del vigente PRG del Comune di Anzio. Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni. Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto. In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

Prezzo base d'asta: € 8.160,00

LOTTO 10

- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno D, piano T
Trattasi di un posto auto scoperto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è sito al piano terra ed è comodamente accessibile dalla via pubblica, per mezzo di un passaggio carrabile, ricavato mediante interruzione del marciapiedi di delimitazione dell'area condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 642, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è situato in Zona C1 Comparto 12 del vigente PRG del Comune di Anzio. Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni. Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto. In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

Prezzo base d'asta: € 8.160,00



LOTTO 11

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle Ventrano, 37, piano S1
Trattasi di un locale destinato dal punto di vista urbanistico a garage, categoria catastale C/6, con ingresso su proprietà di terzi, come meglio si evince dal titolo di proprietà allegato alla presente. In particolare il bene in esame, fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, destinato complessivamente a civile abitazione per due unità immobiliari. Tuttavia il lotto in esame, è ubicato al piano interrato (S1) dell'unità immobiliare denominata "A" sul grafico di progetto approvato e risulta avere invece accesso esclusivamente pedonale, attraverso il passaggio su corte esclusiva e su porzione di bene al piano interrato, afferente all'unità immobiliare denominata "B" sul grafico di progetto approvato, di proprietà di terzi. Lo stato dei luoghi, pertanto, non corrisponde con quanto graficizzato ed approvato al Comune di competenza, per modifiche dell'accesso, della destinazione d'uso, delle aperture, ampliamenti, ecc., così come meglio descritto e precisato nei paragrafi dedicati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 805, Sub. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area ove ricade il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto, dal vigente P.R.G. del Comune di Valmontone, approvato con D.G.R. n°5806 del 29.10.1980, ricade in zona agricola "E" - sottozona "E2". Si allegano a tal proposito le N.T.A. e lo stralcio della tavola di Piano Regolatore Generale, nonché il certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto del 13/11/2008 - Rep. 128679 a rogito del Notaio **** Omissis ****, del quale è obbligatorio prenderne visione ed atto, fino all'eventuale modifica dello strumento urbanistico vigente. Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni. Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto. In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

Prezzo base d'asta: € 32.812,50

LOTTO 12

- **Bene N° 17** - Ufficio ubicato a Valmontone (RM) - Via Filippo Turati, 13, edificio C, piano T - S1
Trattasi di un appartamento ad uso ufficio, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, sito nel Comune di Valmontone, nelle vicinanze di uno snodo autostradale. Il bene è composto da un piano terra destinato ad uso ufficio ed un piano interrato (S1), destinato ad archivio, collegati da una scala interna, oltre ad una corte a livello ed un terrazzo ad una quota inferiore, entrambe esclusive dell'unità immobiliare in oggetto. L'accesso al lotto in esame, avviene direttamente dalla via pubblica per mezzo di un cancello carrabile a due ante che conduce alla porzione esclusiva esterna per giungere poi all'accesso dell'ufficio, mediante un portoncino a livello. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1639, Sub. 501, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area ove ricade il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto, dal vigente P.R.G. del Comune di Valmontone, approvato con D.G.R. n°5806 del 29.10.1980, ricade in zona agricola "C" - sottozona "C1" espansione. Si allegano a tal proposito le N.T.A. e lo stralcio



della tavola di Piano Regolatore Generale. Inoltre tale area ricade in zona sismica e pertanto tutte le modifiche strutturali o di nuova realizzazione, dovranno essere sottoposte anch'esse al Nulla Osta della Regione Lazio, competente in materia, che rilascia le autorizzazioni, oltre ad eventuali altri vincoli presenti sull'area in esame, qui non riportati e dei quali dovesse essere richiesto apposito Nulla Osta dagli Enti comunali o sovracomunali, per il rilascio delle relative autorizzazioni. Devono intendersi qui interamente riportati e trascritti tutti i paragrafi dell'elaborato peritale, in particolare quello dedicato alla regolarità edilizia del lotto, in quanto gli stessi sono parte integrante e sostanziale del presente bando di vendita ed inoltre gli eventuali partecipanti all'asta, confermano sin da ora, di averne preso visione ed accettato il contenuto. In ultimo, il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

Prezzo base d'asta: € 112.950,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 160.452,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 606, Categoria A2	Superficie	96,54 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato di recente costruzione ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene le facciate esterne, che le parti comuni interne, quali il vano scala, i corridoi condominiali, la rampa di accesso ai box e la corsia di manovra. Tuttavia risulta necessaria, in alcuni casi, una manutenzione ordinaria per la conservazione di alcune zone esterne.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione e cantina annessa, facenti parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è composto da un'abitazione al piano terra con corte esclusiva ed una piccola cantina autonoma annessa, sita al piano interrato (S1), accessibile dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore. L'appartamento è suddiviso in un vano cottura, un soggiorno-pranzo, un disimpegno, un bagno, due camere da letto di cui una con bagno in camera e di una corte esclusiva pavimentata a livello, completamente delimitata, sulla quale insiste anche la griglia di areazione in ferro per il piano interrato, destinato ad autorimessa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 608, Categoria C6	Superficie	14,50 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato di recente costruzione ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene le facciate esterne, che le parti comuni interne, quali il vano scala, i corridoi condominiali, la rampa di accesso ai box e la corsia di manovra. Tuttavia risulta necessaria, in alcuni casi, una manutenzione ordinaria per la conservazione di alcune zone esterne.		
Descrizione:	Trattasi di un box auto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è sito al piano interrato (S1), accessibile dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile di accesso, mentre dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore e risulta composto da un unico vano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.379,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 12, piano 1°-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 625, Categoria A2	Superficie	54,30 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato di recente costruzione ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene le facciate esterne, che le parti comuni interne, quali il vano scala, i corridoi condominiali, la rampa di accesso ai box e la corsia di manovra. Tuttavia risulta necessaria, in alcuni casi, una manutenzione ordinaria per la conservazione di alcune zone esterne.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione e cantina annessa, facenti parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è composto da un'abitazione al piano primo ed una piccola cantina autonoma annessa, sita al piano interrato (S1), accessibile dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore. L'appartamento è suddiviso in una zona soggiorno-pranzo con angolo cottura a vista ed ampio balcone a livello, un bagno munito di finestra non disimpegnato dalla zona giorno ed una camera da letto, anch'essa con uscita sul balcone comune alla zona giorno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 6, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 612, Categoria C6	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato di recente costruzione ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene le facciate esterne, che le parti comuni interne, quali il vano scala, i corridoi condominiali, la rampa di accesso ai box e la corsia di manovra. Tuttavia risulta necessaria, in alcuni casi, una manutenzione ordinaria per la conservazione di alcune zone esterne.		
Descrizione:	Trattasi di un box auto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è sito al piano interrato (S1), accessibile dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile di accesso, mentre dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore e risulta composto da un unico vano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 123.981,00

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 17, piano 2° - 3° - S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 629, Categoria A2	Superficie	75,80 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato di recente costruzione ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene le facciate esterne, che le parti comuni interne, quali il vano scala, i corridoi condominiali, la rampa di accesso ai box e la corsia di manovra. Tuttavia risulta necessaria, in alcuni casi, una manutenzione ordinaria per la conservazione di alcune zone esterne.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione e cantina annessa, facenti parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è composto da un'abitazione al piano secondo e terzo (sottotetto) comunicanti per mezzo di una scala interna ed una piccola cantina autonoma annessa, sita al piano interrato (S1), accessibile dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore. L'appartamento è suddiviso al piano secondo in una zona soggiorno-pranzo con angolo cottura a vista ed ampio balcone a livello, un bagno munito di finestra non disimpegnato dalla zona giorno ed una camera da letto, anch'essa con uscita sul balcone comune alla zona giorno, mentre il piano terzo (sottotetto), comunicante per mezzo di una scala interna, è composto da un unico ambiente mansardato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 607, Categoria C6	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato di recente costruzione ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene le facciate esterne, che le parti comuni interne, quali il vano scala, i corridoi condominiali, la rampa di accesso ai box e la corsia di manovra. Tuttavia risulta necessaria, in alcuni casi, una manutenzione ordinaria per la conservazione di alcune zone esterne.		
Descrizione:	Trattasi di un box auto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è sito al piano interrato (S1), accessibile dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile di accesso, mentre dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore e risulta composto da un unico vano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 171.819,00

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 19, piano 2° - 3° - S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 631,	Superficie	99,30 mq



	Categoria A2		
Stato conservativo:	Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato di recente costruzione ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene le facciate esterne, che le parti comuni interne, quali il vano scala, i corridoi condominiali, la rampa di accesso ai box e la corsia di manovra. Tuttavia risulta necessaria, in alcuni casi, una manutenzione ordinaria per la conservazione di alcune zone esterne.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione e cantina annessa, facenti parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è composto da un'abitazione al piano secondo e terzo (sottotetto) ed una piccola cantina annessa, sita al piano interrato (S1), accessibile dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore. L'appartamento è suddiviso al piano secondo in una zona soggiorno-pranzo con angolo cottura a vista ed ampio balcone a livello, un disimpegno al servizio di un bagno munito di finestra e di una camera da letto, anch'essa con uscita sul balcone comune alla zona giorno, mentre il piano terzo (sottotetto), comunicante per mezzo di una scala interna, è composto da un unico ambiente mansardato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 8 - Garage			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 20, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 620, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato di recente costruzione ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene le facciate esterne, che le parti comuni interne, quali il vano scala, i corridoi condominiali, la rampa di accesso ai box e la corsia di manovra. Tuttavia risulta necessaria, in alcuni casi, una manutenzione ordinaria per la conservazione di alcune zone esterne.		
Descrizione:	Trattasi di un box auto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è sito al piano interrato (S1), accessibile dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile di accesso, mentre dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore e risulta composto da un unico vano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 173.349,00

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 22, piano 2° - 3° (sottotetto) - S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 634, Categoria A2	Superficie	99,30 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato di recente costruzione ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene le facciate esterne, che le parti comuni interne, quali il vano scala, i corridoi condominiali, la rampa di accesso ai box e la corsia di manovra. Tuttavia risulta necessaria, in alcuni casi, una manutenzione ordinaria per la conservazione di alcune zone esterne.		



Descrizione:	Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione e cantina annessa, facenti parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è composto da un'abitazione al piano secondo e terzo (sottotetto) ed una piccola cantina autonoma annessa, sita al piano interrato (S1), accessibile dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore. L'appartamento è suddiviso al piano secondo in una zona soggiorno-pranzo con angolo cottura a vista ed ampio balcone a livello, un disimpegno al servizio di un bagno munito di finestra e di una camera da letto, anch'essa con uscita sul balcone comune alla zona giorno, mentre il piano terzo (sottotetto), comunicante per mezzo di una scala interna, è composto da un unico ambiente mansardato.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

Bene N° 10 - Garage			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 21, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 621, Categoria C6	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato di recente costruzione ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene le facciate esterne, che le parti comuni interne, quali il vano scala, i corridoi condominiali, la rampa di accesso ai box e la corsia di manovra. Tuttavia risulta necessaria, in alcuni casi, una manutenzione ordinaria per la conservazione di alcune zone esterne.		
Descrizione:	Trattasi di un box auto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è sito al piano interrato (S1), accessibile dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile di accesso, mentre dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore e risulta composto da un unico vano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.890,00

Bene N° 11 - Garage			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 609, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato di recente costruzione ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene le facciate esterne, che le parti comuni interne, quali il vano scala, i corridoi condominiali, la rampa di accesso ai box e la corsia di manovra. Tuttavia risulta necessaria, in alcuni casi, una manutenzione ordinaria per la conservazione di alcune zone esterne.		
Descrizione:	Trattasi di un box auto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è sito al piano interrato (S1), accessibile dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile di accesso, mentre dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore e risulta composto da un unico vano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.535,00

Bene N° 12 - Garage			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno 4, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 610, Categoria C6	Superficie	9,50 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato di recente costruzione ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene le facciate esterne, che le parti comuni interne, quali il vano scala, i corridoi condominiali, la rampa di accesso ai box e la corsia di manovra. Tuttavia risulta necessaria, in alcuni casi, una manutenzione ordinaria per la conservazione di alcune zone esterne.		
Descrizione:	Trattasi di un box auto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è sito al piano interrato (S1), accessibile dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile di accesso, mentre dall'interno del condominio, per mezzo di un vano scala e/o di un ascensore e risulta composto da un unico vano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.160,00

Bene N° 13 - Posto auto			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno E, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 598, Categoria C6	Superficie	4,80 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato di recente costruzione ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene le facciate esterne, che le parti comuni interne, quali il vano scala, i corridoi condominiali, la rampa di accesso ai box e la corsia di manovra, nonché il piazzale di manovra condominiale per l'accesso ai posti auto. Tuttavia risulta necessaria, in alcuni casi, una manutenzione ordinaria per la conservazione di alcune zone esterne.		
Descrizione:	Trattasi di un posto auto scoperto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è sito al piano terra ed è comodamente accessibile dalla via pubblica, per mezzo di un passaggio carrabile, ricavato mediante interruzione del marciapiedi di delimitazione dell'area condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.160,00

Bene N° 14 - Posto auto			
-------------------------	--	--	--



Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno H, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 601, Categoria C6	Superficie	4,80 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato di recente costruzione ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene le facciate esterne, che le parti comuni interne, quali il vano scala, i corridoi condominiali, la rampa di accesso ai box e la corsia di manovra, nonché il piazzale di manovra condominiale per l'accesso ai posti auto. Tuttavia risulta necessaria, in alcuni casi, una manutenzione ordinaria per la conservazione di alcune zone esterne.		
Descrizione:	Trattasi di un posto auto scoperto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è sito al piano terra ed è comodamente accessibile dalla via pubblica, per mezzo di un passaggio carrabile, ricavato mediante interruzione del marciapiedi di delimitazione dell'area condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.160,00

Bene N° 15 - Posto auto			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Roma 192, edificio C, interno D, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 642, Categoria C6	Superficie	4,80 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato di recente costruzione ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene le facciate esterne, che le parti comuni interne, quali il vano scala, i corridoi condominiali, la rampa di accesso ai box e la corsia di manovra, nonché il piazzale di manovra condominiale per l'accesso ai posti auto. Tuttavia risulta necessaria, in alcuni casi, una manutenzione ordinaria per la conservazione di alcune zone esterne.		
Descrizione:	Trattasi di un posto auto scoperto, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM) - Viale Roma n°192. Il bene in esame è sito al piano terra ed è comodamente accessibile dalla via pubblica, per mezzo di un passaggio carrabile, ricavato mediante interruzione del marciapiedi di delimitazione dell'area condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.812,50

Bene N° 16 - Garage			
Ubicazione:	Valmontone (RM) - Via Colle Ventrano, 37, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 805, Sub. 1,	Superficie	62,50 mq



	Categoria C6		
Stato conservativo:	Il fabbricato di maggiore consistenza, del quale fa parte il bene in esame, composto da due unità immobiliari ad uso abitazione, risulta in parte ancora da ultimare, nella porzione soprastante il garage stesso in oggetto, mentre la porzione adiacente risulta terminata ed in discreto stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto attiene le murature che l'area esterna di pertinenza, sulla quale è obbligatorio transitare per accedere al bene di cui alla presente relazione peritale.		
Descrizione:	Trattasi di un locale destinato dal punto di vista urbanistico a garage, categoria catastale C/6, con ingresso su proprietà di terzi, come meglio si evince dal titolo di proprietà allegato alla presente. In particolare il bene in esame, fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, destinato complessivamente a civile abitazione per due unità immobiliari. Tuttavia il lotto in esame, è ubicato al piano interrato (S1) dell'unità immobiliare denominata "A" sul grafico di progetto approvato e risulta avere invece accesso esclusivamente pedonale, attraverso il passaggio su corte esclusiva e su porzione di bene al piano interrato, afferente all'unità immobiliare denominata "B" sul grafico di progetto approvato, di proprietà di terzi. Lo stato dei luoghi, pertanto, non corrisponde con quanto graficizzato ed approvato al Comune di competenza, per modifiche dell'accesso, della destinazione d'uso, delle aperture, ampliamenti, ecc., così come meglio descritto e precisato nei paragrafi dedicati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 112.950,00

Bene N° 17 - Ufficio			
Ubicazione:	Valmontone (RM) - Via Filippo Turati, 13, edificio C, piano T - S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1639, Sub. 501, Categoria A10	Superficie	125,50 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in esame, è risultato in discreto stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le murature esterne, che tutte le opere di rifinitura, quali ringhiere, muretti di recinzione, parapetti, aggetti di gronda, cancelli, ecc. In particolare la pareti esterne sono rivestite e/o realizzate con mattoni/listelli di cortina, mentre i cornicioni, le gronde, i balconi, ecc., sono rifinite con intonaco civile.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento ad uso ufficio, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, sito nel Comune di Valmontone, nelle vicinanze di uno snodo autostradale. Il bene è composto da un piano terra destinato ad uso ufficio ed un piano interrato (S1), destinato ad archivio, collegati da una scala interna, oltre ad una corte a livello ed un terrazzo ad una quota inferiore, entrambe esclusive dell'unità immobiliare in oggetto. L'accesso al lotto in esame, avviene direttamente dalla via pubblica per mezzo di un cancello carrabile a due ante che conduce alla porzione esclusiva esterna per giungere poi all'accesso dell'ufficio, mediante un portoncino a livello.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

