
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Orlandi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 418/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1.....	7
Descrizione.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Lotto 2.....	13
Descrizione.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 1, piano Terra	14
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 2, piano S1	14
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, piano Terra	14
Completezza documentazione ex art. 567	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 1, piano Terra	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 2, piano S1	15
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, piano Terra	15
Titolarità	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 1, piano Terra	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 2, piano S1	16
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, piano Terra	16
Confini	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 1, piano Terra	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 2, piano S1	16
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, piano Terra	16
Consistenza	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 1, piano Terra	17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 2, piano S1	17

Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, piano Terra	17
Cronistoria Dati Catastali	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 1, piano Terra	18
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 2, piano S1	18
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, piano Terra	18
Dati Catastali	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 1, piano Terra	18
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 2, piano S1	19
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, piano Terra	19
Stato conservativo.....	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 1, piano Terra	19
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 2, piano S1	20
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, piano Terra	20
Parti Comuni.....	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 1, piano Terra	20
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 2, piano S1	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 1, piano Terra	20
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 2, piano S1	20
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, piano Terra	21
Stato di occupazione	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 1, piano Terra	21
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 2, piano S1	21
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, piano Terra	21
Provenienze Ventennali.....	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 1, piano Terra	22
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 2, piano S1	22
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, piano Terra	23
Formalità pregiudizievoli.....	23
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 1, piano Terra	23
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 2, piano S1	24
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, piano Terra	24
Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 1, piano Terra	24
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 2, piano S1	25
Lotto 3	27
Descrizione.....	28
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano T-S1	
.....	28

Bene N° 6 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano S1	28
Completezza documentazione ex art. 567	28
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano T-S1	28
Bene N° 6 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano S1	28
Titolarità	29
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano T-S1	29
Bene N° 6 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano S1	29
Confini	29
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano T-S1	29
Bene N° 6 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano S1	30
Consistenza	30
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano T-S1	30
Bene N° 6 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano S1	30
Cronistoria Dati Catastali	31
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano T-S1	31
Bene N° 6 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano S1	31
Dati Catastali	31
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano T-S1	31
Bene N° 6 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano S1	31
Stato conservativo.....	32
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano T-S1	32
Bene N° 6 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano S1	32
Parti Comuni.....	32
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano T-S1	32
Bene N° 6 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano S1	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano T-S1	33
Bene N° 6 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano S1	33
Stato di occupazione	33
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano T-S1	33
Bene N° 6 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano S1	33

Provenienze Ventennali.....	34
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano T-S1	34
Bene N° 6 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano S1	34
Formalità pregiudizievoli.....	34
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano T-S1	34
Bene N° 6 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano S1	34
Regolarità edilizia.....	35
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano T-S1	35
Bene N° 6 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano S1	36
Stima / Formazione lotti.....	37
Lotto 1	37
Lotto 2	38
Lotto 3	42
Riserve e particolarità da segnalare.....	44
Riepilogo bando d'asta.....	46
Lotto 1	46
Lotto 2	46
Lotto 3	47
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 418/2019 del R.G.E.	48
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 106.200,00	48
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 103.535,00	48
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 201.555,00 (piena proprietà)	49
€ 171.321,75 (nuda proprietà)	49

INCARICO

In data 12/11/2019, il sottoscritto Arch. Orlandi Francesco, con studio in Via Malatesta, 80 - 00049 - Velletri (RM), email francesco.orlandi@yahoo.it, PEC francesco.orlandi@pec.archrm.it, Tel. 328 6955279, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/11/2019 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) - Via Umberto Filibeck, interno 6, piano 2°
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 1, piano Terra
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 2, piano S1
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, piano Terra
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano T-S1
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano S1

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Umberto Filibeck, interno 6, piano 2°

DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione immobiliare sita nel Comune di Anzio (RM) e precisamente un appartamento sito al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza, distinto con il numero di interno 6, composto da un ingresso, una cucina, due stanze ed un bagno.

L'accesso avviene direttamente dalla pubblica via per mezzo di un vano scala privo di ascensore.

Il fabbricato del quale fa parte il bene in oggetto, ricade in una zona centrale della città di Anzio, a ridosso di molteplici attività commerciali e residenziali oltre servizi di ogni genere.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per quanto riguarda la completezza della documentazione ex art. 567, ci si riporta alla relazione preliminare a firma del Notaio Dott. **** Omissis **** ed alla documentazione catastale ed ipotecaria dell'Avv. **** Omissis ****, il tutto già in atti della presente procedura esecutiva.

Tuttavia si fa presente che il C.T.U. rimette la presente in adempimento al suo incarico "tecnico" e che eventuali difetti o improcedibilità della procedura per qualsivoglia motivo, non sono da imputare al sottoscritto e andranno verificati a cura e spese del creditore precedente.

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 dalla documentazione in atti della presente procedura esecutiva.

CONFINI

Il bene in esame confina con altra unità immobiliare Int. 5, vano scala, distacco su cortile condominiale, Via Filibeck, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,00 mq	59,00 mq	1,00	59,00 mq	3,15 m	2°
Totale superficie convenzionale:				59,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,00 mq		

La consistenza, le superfici e le destinazioni d'uso, scaturiscono dal rilievo sui luoghi, eseguito dal sottoscritto C.T.U. in data 14/01/2020.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale si può fare riferimento alla documentazione catastale storica allegata alla presente relazione peritale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	55	506		A4					2°	

Corrispondenza catastale

Si precisa che esiste corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale in atti, salvo l'apertura di una porta, senza autorizzazione, tra la cucina e la camera adiacente. Tale modifica andrà pertanto rimossa, sia per riportare la configurazione distributiva conforme a quella catastale e sia per rispettare tutte le normative igienico-sanitarie.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile esternamente si presenta in mediocri condizioni, sia per quanto riguarda le rifiniture sulle facciate, che la manutenzione ordinaria e straordinaria dei paramenti murari, delle ringhiere, imbotti, cornici, ecc.

PARTI COMUNI

Devono considerarsi parti comuni tutti quegli elementi tipologici, strutturali e funzionali meglio descritti dal codice civile e nell'eventuale regolamento di condominio, che dovranno essere rispettati dall'eventuale acquirente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è composto da un ingresso, una cucina, due camere ed un bagno.

Internamente si presenta in discrete condizioni, sia per quanto riguarda i rivestimenti che i pavimenti, tutti della stesa forma, colore e dimensione, ad eccezione del bagno.

Gli intonaci del tipo civile risultano in buono stato e tinteggiati di colore bianco; gli infissi interni e le porte risultano ben conservati, così come il portoncino di ingresso che è del tipo blindato.

Da rivedere il bagno e la cucina, soprattutto per quanto riguarda gli impianti idrico-sanitario ed elettrico che andranno sicuramente revisionati per certificarli a norma di legge.

Lo stesso dicasi per l'impianto termico ed il generatore di calore, che serve le piastre radianti in tutti i vani.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile è risultato destinato ad appartamento e completamente arredato; l'accesso è stato consentito dal figlio dell'esecutato, Sig. **** Omissis ****, che non ha dato ulteriori informazioni in merito e non ha fornito contratti di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/04/1982 al 23/11/2007	**** Omissis ****	Atto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ROMANO	22/04/1982	45888	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/11/2007	**** Omissis ****	Ricongiungimento di usufrutto			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cocuzza Amleto	23/11/2007		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come si evince nella relazione preliminare in atti, allo stato attuale, risulta della documentazione mancante o non rimessa nel fascicolo, che sarà onere del creditore pignorante depositare, al fine di poter comprendere e chiarire alcuni aspetti riguardanti proprio la continuità nel ventennio, ecc. così come richiesto ed evidenziato nella relazione del Notaio **** Omissis ****, alla quale il sottoscritto si rimette.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma il 10/09/2019

Reg. gen. 44524 - Reg. part. 31232

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il tutto come meglio risulta dalla trascrizione del pignoramento in atti.

Per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli, oltre all'atto di pignoramento sopra meglio specificato, risulta allegata alla procedura esecutiva da parte del legale del creditore procedente, tutta la documentazione catastale ed ipotecaria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto attiene la regolarità edilizia dell'immobile, si precisa che il sottoscritto C.T.U. ha fatto istanza presso il Comune di Anzio in data 18/12/2019 assunta con il Prot. n.66835, relativamente alla regolarità del fabbricato in esame.

Lo stesso Comune, vista la documentazione rimessa dal C.T.U. e gli atti presenti negli uffici comunali, riferisce che alla data della richiesta, non risulta dagli archivi nessuna documentazione relativamente ai nominativi ed ai dati catastali forniti dallo scrivente. Tale dichiarazione precisa altresì che l'immobile risulta costruito in data anteriore al 1939, come da aerofotogrammetria allegata e pertanto

in epoca antecedente agli eventi bellici. Da ciò se ne deduce la validazione sulla regolarità urbanistica ed edilizia.

La stessa certificazione si allega in copia alla presente relazione peritale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 1, piano Terra
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 2, piano S1
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, INTERNO 1, PIANO TERRA

Trattasi di un corpo di fabbrica con struttura portante in ferro e tamponatura composta da blocchi di cemento o similare, coperto con falde inclinate rivestite con pannelli presumibilmente di cemento-amianto.

Il bene catastalmente è destinato a locale magazzino, attualmente risulta abbandonato, ed è composto dal solo piano terra diviso in un unico ambiente oltre un piccolo servizio igienico, privo di disimpegno. L'ingresso al fabbricato dalla pubblica via, avviene liberamente in quanto non esistono recinzioni di fatto.

Il terreno circostante (Bene n°4 Ente urbano, comune ai Beni nn°2 e 3), risulta non pavimentato ed allo stato naturale e permette l'accesso anche al Bene n.3, descritto separatamente, facente però parte dello stesso Lotto, in quanto adiacenti e insistenti sulla stessa particella, benché distinti con identificativo catastale diverso.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, INTERNO 2, PIANO S1

Trattasi di un corpo di fabbrica con struttura portante in muratura composta da blocchi di cemento o similare, coperto a terrazza non praticabile.

Il bene catastalmente è destinato a locale magazzino, attualmente risulta abbandonato, ed è composto dal solo piano terra (catastalmente interrato), diviso in un unico ambiente.

L'ingresso al fabbricato, avviene per mezzo di un cancello insistente sulla pubblica via, che fornisce accesso al terreno circostante (ente urbano comune anche al Sub. 2), non pavimentato, che permette l'accesso anche al Bene n.2, descritto separatamente, facente però parte dello stesso Lotto, in quanto adiacenti e insistenti sulla stessa particella, benché distinti con identificativo catastale diverso.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, PIANO TERRA

Trattasi del terreno destinato a corte indivisa ai Beni nn°2 e 3, destinati entrambi a magazzino, catastalmente Ente Urbano, che confina con la pubblica via e circonda i due magazzini.

L'accesso al lotto dalla pubblica via, avviene in modo naturale in quanto la recinzione è praticamente inesistente e la corte in esame, risulta non pavimentata e di forma pressochè trapezoidale.

Si precisa che sia il bene in esame, che quelli descritti con il n° 2 e con il n°3, devono naturalmente fare parte dello stesso lotto, identificato come Lotto n°2.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, INTERNO 1, PIANO TERRA

Per quanto riguarda la completezza della documentazione ex art. 567, ci si riporta alla relazione preliminare a firma del Notaio Dott. **** Omissis **** ed alla documentazione catastale ed ipotecaria dell'Avv. **** Omissis ****, il tutto già in atti della presente procedura esecutiva.

Tuttavia si fa presente che il C.T.U. rimette la presente in adempimento al suo incarico "tecnico" e che eventuali difetti o improcedibilità della procedura per qualsivoglia motivo, non sono da imputare al sottoscritto e andranno verificati a cura e spese del creditore precedente.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, INTERNO 2, PIANO S1

Per quanto riguarda la completezza della documentazione ex art. 567, ci si riporta alla relazione preliminare a firma del Notaio Dott. **** Omissis **** ed alla documentazione catastale ed ipotecaria dell'Avv. **** Omissis ****, il tutto già in atti della presente procedura esecutiva.

Tuttavia si fa presente che il C.T.U. rimette la presente in adempimento al suo incarico "tecnico" e che eventuali difetti o improcedibilità della procedura per qualsivoglia motivo, non sono da imputare al sottoscritto e andranno verificati a cura e spese del creditore precedente.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, PIANO TERRA

Per quanto riguarda la completezza della documentazione ex art. 567, ci si riporta alla relazione preliminare a firma del Notaio Dott. **** Omissis **** ed alla documentazione catastale ed ipotecaria dell'Avv. **** Omissis ****, il tutto già in atti della presente procedura esecutiva.

Tuttavia si fa presente che il C.T.U. rimette la presente in adempimento al suo incarico "tecnico" e che eventuali difetti o improcedibilità della procedura per qualsivoglia motivo, non sono da imputare al sottoscritto e andranno verificati a cura e spese del creditore precedente.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, INTERNO 1, PIANO TERRA

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 risulta dalla documentazione in atti della presente procedura esecutiva.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, 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 risulta dalla documentazione in atti della presente procedura esecutiva.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, PIANO TERRA

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 risulta dalla documentazione in atti della presente procedura esecutiva.

CONFINI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, INTERNO 1, PIANO TERRA

Il bene in esame confina con il Sub. 3 dello stesso foglio e particella (Bene n.3 - Lotto n.2) e per gli altri lati con il terreno circostante (bene n°4 Ente urbano), distinto con la particella n.461 del foglio 16.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, INTERNO 2, PIANO S1

Il bene in esame confina con il Sub. 2 dello stesso foglio e particella (Bene n.2 - Lotto n.2) e per gli altri lati con il terreno circostante, distinto con la particella n.461 del foglio 16 (ente urbano).

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, PIANO TERRA

Il bene in esame confina con la P.lla 488, P.lla 17, P.lla 464, Via della Cannuccia, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, INTERNO 1, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
magazzino	181,00 mq	205,00 mq	1,00	205,00 mq	4,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				205,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				205,00 mq		

La consistenza, le superfici e la destinazione d'uso, scaturiscono dal rilievo sui luoghi, eseguito dal sottoscritto C.T.U. in data 14/01/2020.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, INTERNO 2, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
magazzino	81,00 mq	98,00 mq	1,00	98,00 mq	2,80 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				98,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,00 mq		

La consistenza, le superfici e la destinazione d'uso, scaturiscono dal rilievo sui luoghi, eseguito dal sottoscritto C.T.U. in data 14/01/2020.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
corte	5557,00 mq	5557,00 mq	1,00	5557,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				5557,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5557,00 mq		

La consistenza come espressa, scaturisce dalla visura catastale rimessa agli atti dal sottoscritto C.T.U.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, INTERNO 1, PIANO TERRA

Per la cronistoria catastale si faccia riferimento alla documentazione catastale storica allegata alla presente relazione peritale.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, INTERNO 2, PIANO S1

Per la cronistoria catastale si faccia riferimento alla documentazione catastale storica allegata alla presente relazione peritale.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, PIANO TERRA

Per la cronistoria catastale si faccia riferimento alla documentazione catastale storica allegata alla presente relazione peritale.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, INTERNO 1, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	461	2		C2	4		204 mq	1009,57 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Si precisa che esiste corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale in atti. Risulta realizzata una tettoia precaria con struttura in ferro, addossata al fabbricato sul lato nord, che andrà rimossa in quanto non riportata neanche sulla planimetria catastale.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, 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
	16	461	3		C2	3		97 mq	456,13 €	S1	

Corrispondenza catastale

Si precisa che esiste corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale in atti, salvo piccole difformità nelle bucatore.

Risulta realizzata una tettoia precaria con struttura in ferro, addossata al fabbricato sul lato est, che andrà rimossa in quanto non riportata neanche sulla planimetria catastale.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	461			EU			5557 mq		Terra	

Corrispondenza catastale

Si precisa che esiste corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e l'estratto di mappa catastale della particella in esame, mentre per la superficie si fa riferimento a quella catastale in atti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'immobile esternamente si presenta abbandonato ed in mediocre stato di conservazione, sia per quanto riguarda la struttura che le superfici murarie, le porte di accesso, le finestre, nonché per evidenti fenomeni di infiltrazione ed umidità per risalita capillare dal terreno.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile esternamente si presenta abbandonato ed in mediocre stato di conservazione, sia per quanto riguarda la struttura in muratura che le superfici murarie, le porte di accesso, le finestre, nonché per evidenti fenomeni di infiltrazione ed umidità per risalita capillare dal terreno, risultando parzialmente infestato da vegetazione spontanea e da animali (ratti o similari).

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, PIANO TERRA

Sulla particella destinata a corte, insistono i due magazzini, meglio descritti come Beni nn°2 e 3, dello stesso Lotto.

L'area risulta abbandonata ed occupata da materiale di risulta ed ingombrante abbandonato e pertanto da smaltire in discarica autorizzata.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, INTERNO 1, PIANO TERRA

Devono considerarsi parti comuni tutti quegli elementi tipologici, strutturali e funzionali meglio descritti dal codice civile. Inoltre deve ritenersi di proprietà indivisa ai due beni (Bene n.2 e Bene n.3), l'accesso e la corte circostante i due corpi di fabbrica (Bene n°4).

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, INTERNO 2, PIANO S1

Devono considerarsi parti comuni tutti quegli elementi tipologici, strutturali e funzionali meglio descritti dal codice civile. Inoltre deve ritenersi di proprietà indivisa ai due beni (Bene n.2 e Bene n.3), l'accesso e la corte circostante i due corpi di fabbrica (Bene n°4 - Ente Urbano).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'immobile è risultato chiuso ed abbandonato, parzialmente infestato di vegetazione spontanea e pertanto l'intera struttura, così come la copertura e tutti gli ambienti interni, dovranno essere oggetto di una manutenzione straordinaria, al fine di rendere l'immobile funzionale ed efficiente.

Andranno sostituiti tutti gli impianti che risultano in pessimo stato o mancanti e sicuramente non rispettano la normativa vigente.

Gli ambienti sono infestati di animali, tra cui ratti o similari ed insetti.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile è risultato chiuso ed abbandonato, parzialmente infestato da vegetazione spontanea e pertanto l'intera struttura, così come la copertura e tutti gli ambienti interni, dovranno essere oggetto di una manutenzione straordinaria, al fine di renderlo funzionale ed efficiente.
Gli ambienti sono infestati di animali, tra cui ratti o simili ed insetti.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, PIANO TERRA

Il terreno in esame, con funzione di corte e censito come ente urbano in catasto, risulta parzialmente delimitato ed infestato da vegetazione spontanea oltre che da roditori ed insetti vari.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, INTERNO 1, PIANO TERRA

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

L'accesso al bene in oggetto è stato consentito dal figlio del debitore esecutato, Sig. **** Omissis ****, che ha assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico.
Si precisa pertanto che alla data dell'accesso, non è stata fornita alcuna documentazione atta a comprovare eventuali contratti di locazione o altro contratto in essere opponibile alla procedura.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, INTERNO 2, PIANO S1

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

L'accesso al bene in oggetto è stato consentito dal figlio del debitore esecutato, Sig. **** Omissis ****, che ha assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico.
Si precisa pertanto che alla data dell'accesso, non è stata fornita alcuna documentazione atta a comprovare eventuali contratti di locazione o altro contratto in essere opponibile alla procedura.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, PIANO TERRA

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

L'accesso al bene in oggetto è stato consentito dal figlio del debitore esecutato, Sig. **** Omissis ****, che ha assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico.
Si precisa pertanto che alla data dell'accesso, non è stata fornita alcuna documentazione atta a

comprovare eventuali contratti di locazione o altro contratto in essere opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, INTERNO 1, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/1987	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ebner di Anzio	24/07/1987	13226	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	31/07/1987	26799	17477
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come si evince nella relazione preliminare in atti, risulta, allo stato attuale, della documentazione mancante o non pervenuta nel fascicolo, che sarà onere del creditore pignorante depositare, al fine di poter comprendere e chiarire alcuni aspetti riguardanti proprio la continuità nel ventennio, ecc. così come richiesto ed evidenziato nella relazione del Notaio **** Omissis ****

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, INTERNO 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/1987	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ebner di Anzio	24/07/1987	13226	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	31/07/1987	26799	17477
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come si evince nella relazione preliminare in atti, risulta, allo stato attuale, della documentazione mancante o non pervenuta nel fascicolo, che sarà onere del creditore pignorante depositare, al fine di poter comprendere e chiarire alcuni aspetti riguardanti proprio la continuità nel ventennio, ecc. così come richiesto ed evidenziato nella relazione del Notaio **** Omissis ****

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/1987	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ebner di Anzio	24/07/1987	13226	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	31/07/1987	26799	17477
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come si evince nella relazione preliminare in atti, risulta, allo stato attuale, della documentazione mancante o non pervenuta nel fascicolo, che sarà onere del creditore pignorante depositare, al fine di poter comprendere e chiarire alcuni aspetti riguardanti proprio la continuità nel ventennio, ecc. così come richiesto ed evidenziato nella relazione del Notaio **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, INTERNO 1, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma il 10/09/2019
 Reg. gen. 44524 - Reg. part. 31232
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

Note: Il tutto come meglio risulta dalla trascrizione del pignoramento in atti.

Per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli, oltre all'atto di pignoramento sopra meglio specificato, risulta allegata alla procedura esecutiva da parte del legale del creditore procedente, tutta

la documentazione catastale ed ipotecaria.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, INTERNO 2, PIANO S1

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma il 10/09/2019

Reg. gen. 44524 - Reg. part. 31232

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il tutto come meglio risulta dalla trascrizione del pignoramento in atti.

Per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli, oltre all'atto di pignoramento sopra meglio specificato, risulta allegata alla procedura esecutiva da parte del legale del creditore procedente, tutta la documentazione catastale ed ipotecaria.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma il 10/09/2019

Reg. gen. 44524 - Reg. part. 31232

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il tutto come meglio risulta dalla trascrizione del pignoramento in atti.

Per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli, oltre all'atto di pignoramento sopra meglio specificato, risulta allegata alla procedura esecutiva da parte del legale del creditore procedente, tutta la documentazione catastale ed ipotecaria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, INTERNO 1, PIANO TERRA

In data 16/12/2019, il C.T.U. ha inoltrato formale richiesta di accesso agli atti relativamente agli immobili facenti parte della presente procedura esecutiva ricadenti nel Comune di Anzio (RM) ed in data 18/12/2019, tale istanza è stata protocollata con il n.0066835.

Da ricerche effettuate dall'Ufficio Tecnico nei propri archivi, è risultato che sull'area di Via della Cannuccia n.129 ad Anzio (RM), esiste agli atti una concessione edilizia, intestata a **** Omissis ****, rilasciata il 22/02/1979 Posizione n.10403, a condizione, tra l'altro, che il lotto minimo fosse almeno di mq. 10.000, mentre invece, come si evince dall'atto di compravendita tra **** Omissis **** e l'esecutato **** Omissis ****, l'area è risultata essere di mq. 9.615 catastali e di reali mq. 9.747,75. Si fa presente, invece, che nel progetto approvato in data 22.02.1979, relativo alla futura realizzazione di un capannone e di un fabbricato residenziale, sono stati evidenziati mq. 10.060.

La suddetta concessione fa riferimento al progetto per un'abitazione e per un capannone ad uso magazzino e deposito attrezzi agricoli.

In considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene che, l'abitazione non sia mai stata realizzata ed infatti non vi è alcuna traccia sul terreno in oggetto, mentre per i due corpi di fabbrica presenti sui luoghi, posizionati ad "L", distinti con i Subb. 2 e 3, nessuno dei due corpi sia da ritenere conforme sotto il profilo della regolarità edilizia ed urbanistica.

Infatti il corpo minore, identificato come Bene n°3 nella presente relazione, non trova assolutamente alcun riscontro sul grafico di progetto, mentre il fabbricato maggiore, distinto come Bene n°2 della presente relazione peritale, rispecchia solo la posizione e pressochè la superficie in planimetria, ma è risultato difforme per altezza, piani, copertura, prospetti, ecc.

L'Ufficio Tecnico di Anzio (RM), su specifica richiesta del sottoscritto, ha dichiarato di consegnare in copia al C.T.U., tutto ciò che è risultato agli atti, a mezzo del Sig. **** Omissis **** (Istruttore dell'Ufficio Tecnico) e cioè gli elaborati di progetto sopra menzionati.

Per tutto quanto sopra esposto, si ritiene che, come risulta dalla documentazione fornita dagli uffici comunali, i due magazzini non trovano alcun riscontro relativamente alla loro regolarità urbanistica ed edilizia e pertanto devono considerarsi abusivi e realizzati senza titolo o in difformità dalla Concessione Edilizia rilasciata.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA CANNUCCIA,129, INTERNO 2, PIANO S1

In data 16/12/2019, il C.T.U. ha inoltrato formale richiesta di accesso agli atti relativamente agli immobili facenti parte della presente procedura esecutiva ricadenti nel Comune di Anzio (RM) ed in data 18/12/2019, tale istanza è stata protocollata con il n.0066835.

Da ricerche effettuate dall'Ufficio Tecnico nei propri archivi, è risultato che sull'area di Via della Cannuccia n.129 ad Anzio (RM), esiste agli atti una concessione edilizia, intestata a **** Omissis ****, rilasciata il 22/02/1979 Posizione n.10403, a condizione, tra l'altro, che il lotto minimo fosse almeno di mq. 10.000, mentre invece, come si evince dall'atto di compravendita tra **** Omissis **** e l'esecutato **** Omissis ****, l'area è risultata essere di mq. 9.615 catastali e di reali mq. 9.747,75.

La suddetta concessione fa riferimento al progetto per un'abitazione e per un capannone ad uso magazzino e deposito attrezzi agricoli.

In considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene che, l'abitazione non sia mai stata realizzata ed infatti non vi è alcuna traccia sul terreno in oggetto, mentre per i due corpi di fabbrica presenti sui luoghi, posizionati ad "L", distinti con i Subb. 2 e 3, nessuno dei due corpi sia da ritenere conforme sotto il profilo della regolarità edilizia ed urbanistica.

Infatti il corpo minore, identificato come Bene n°3 nella presente relazione, non trova assolutamente

alcun riscontro sul grafico di progetto, mentre il fabbricato maggiore, distinto come Bene n°2 della presente relazione peritale, rispecchia solo la posizione e pressochè la superficie in planimetria, ma è risultato difforme per altezza, piani, copertura, prospetti, ecc.

L'Ufficio Tecnico di Anzio (RM), su specifica richiesta del sottoscritto, ha dichiarato di consegnare in copia al C.T.U., tutto ciò che è risultato agli atti, a mezzo del Sig. **** Omissis **** (Istruttore dell'Ufficio Tecnico) e cioè gli elaborati di progetto sopra menzionati.

Per tutto quanto sopra esposto, si ritiene che, come risulta dalla documentazione fornita dagli uffici comunali, i due magazzini non trovano alcun riscontro relativamente alla loro regolarità urbanistica ed edilizia e pertanto devono considerarsi abusivi e realizzati senza titolo o in difformità dalla Concessione Edilizia rilasciata.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano T-S1
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PRIMULE, 34, INTERNO 1, PIANO T-S1

Trattasi dell'intera nuda proprietà di una porzione immobiliare sita nel Comune di Nettuno (RM) - Via delle Primule e precisamente un appartamento composto dal piano terra e seminterrato, facenti parte di un fabbricato di maggiore consistenza, collegati tra di loro per mezzo di una scala interna.

La zona ove ricade il bene in esame, è prevalentemente di carattere residenziale e risulta ben collegata con il territorio comunale ed infra-comunale e dotata di servizi vari quali attività commerciali, ecc.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PRIMULE, 34, INTERNO 1, PIANO S1

Trattasi dell'intera nuda proprietà di un box auto sito al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza, sito nel Comune di Nettuno (RM), che il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inserire nel Lotto n.3, unitamente all'appartamento descritto come Bene n.5, in quanto funzionalmente connessi tra di loro e facenti parte dello stesso fabbricato.

La zona ove ricade il bene in esame, è prevalentemente di carattere residenziale e risulta ben collegata con il territorio comunale ed infra-comunale e dotata di servizi vari quali attività commerciali, ecc.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PRIMULE, 34, INTERNO 1, PIANO T-S1

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

Per quanto riguarda la completezza della documentazione ex art. 567, ci si riporta alla relazione preliminare a firma del Notaio Dott. **** Omissis **** ed alla documentazione catastale ed ipotecaria dell'Avv. **** Omissis ****, il tutto già in atti della presente procedura esecutiva.

Tuttavia si fa presente che il C.T.U. rimette la presente in adempimento al suo incarico "tecnico" e che eventuali difetti o improcedibilità della procedura per qualsivoglia motivo, non sono da imputare al sottoscritto e andranno verificati a cura e spese del creditore precedente.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PRIMULE, 34, INTERNO 1, PIANO S1

Per quanto riguarda la completezza della documentazione ex art. 567, ci si riporta alla relazione preliminare a firma del Notaio Dott. **** Omissis **** ed alla documentazione catastale ed ipotecaria dell'Avv. **** Omissis ****, il tutto già in atti della presente procedura esecutiva.

Tuttavia si fa presente che il C.T.U. rimette la presente in adempimento al suo incarico "tecnico" e che eventuali difetti o improcedibilità della procedura per qualsivoglia motivo, non sono da imputare al sottoscritto e andranno verificati a cura e spese del creditore precedente.

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PRIMULE, 34, INTERNO 1, PIANO T-S1

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Si precisa, come si evince dalla relazione preliminare, che va ancora verificato se l'usufruttuaria **** Omissis **** è ancora viva e risulta ancora mancante la documentazione ipotecaria, affinché il Notaio Dott. **** Omissis ****, possa verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio, il tutto come meglio risulta dalla documentazione in atti della presente procedura esecutiva.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PRIMULE, 34, INTERNO 1, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Si precisa, come si evince dalla relazione preliminare, che va ancora verificato se l'usufruttuaria **** Omissis **** è ancora viva e risulta ancora mancante la documentazione ipotecaria, affinché il Notaio Dott. **** Omissis ****, possa verificare la continuità delle trascrizioni, il tutto come meglio risulta dalla documentazione in atti della presente procedura esecutiva.

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PRIMULE, 34, INTERNO 1, PIANO T-S1

L'appartamento confina con interno 2, interno 4, e percorso condominiale, salvo altri.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PRIMULE, 34, INTERNO 1, PIANO S1

Il bene in oggetto , distinto con il n°1, confina con terrapieno, spazio di manovra, box 4, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PRIMULE, 34, INTERNO 1, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	51,00 mq	57,00 mq	1,00	57,00 mq	2,70 m	Terra
abitazione	63,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	2,90 m	S1
Giardini	41,00 mq	41,00 mq	0,30	12,30 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				139,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				139,30 mq		

La consistenza, le superfici e la destinazione d'uso, scaturiscono dal rilievo sui luoghi, eseguito dal sottoscritto C.T.U. in data 21/01/2020.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PRIMULE, 34, INTERNO 1, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

La consistenza, le superfici e la destinazione d'uso, scaturiscono dal rilievo sui luoghi, eseguito dal sottoscritto C.T.U. in data 21/01/2020.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PRIMULE, 34, INTERNO 1, PIANO T-S1

Per la cronistoria catastale si faccia riferimento alla documentazione catastale storica allegata alla presente relazione peritale.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PRIMULE, 34, INTERNO 1, PIANO S1

Per la cronistoria catastale si faccia riferimento alla documentazione catastale storica allegata alla presente relazione peritale.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PRIMULE, 34, INTERNO 1, 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
	27	1545	1		A2	3	6	138 mq	1053,57 €	T-S1	7 e 8

Corrispondenza catastale

Si precisa che esiste corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale in atti, salvo la diversa distribuzione interna al piano S1 e la demolizione delle pareti che dividono l'ambiente con l'intercapedine ed un lieve spostamento di una finestra nella camera minore al piano terra.

Per tali modifiche eseguite senza titolo, si fa presente che andrà ripristinato lo stato dei luoghi conforme a quanto riportato sulla planimetria catastale, anche nel rispetto di tutte le normative igienico-sanitarie nonchè al progetto approvato.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PRIMULE, 34, 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
	27	1547	35		C6	6	15	14 mq	154,94 €	S1	

Corrispondenza catastale

Si precisa che esiste corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale in atti, salvo la presenza di un'asola finestrata posta sul fondo del box auto, che non è graficizzata sulla planimetria depositata in catasto.

Per tali modifiche eseguite senza titolo, si fa presente che andrà ripristinato lo stato dei luoghi conforme a quanto riportato sulla planimetria catastale, anche nel rispetto di tutte le normative igienico-sanitarie nonché al progetto approvato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PRIMULE, 34, INTERNO 1, PIANO T-S1

Il fabbricato di maggiore consistenza si presenta esternamente in discrete condizioni, sia per quanto riguarda le rifiniture architettoniche, che per quanto attiene alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei paramenti murari, ringhiere, falde di copertura, aggetti della gronda, ecc.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PRIMULE, 34, INTERNO 1, PIANO S1

Il fabbricato di maggiore consistenza si presenta esternamente in discrete condizioni, sia per quanto riguarda le rifiniture architettoniche, che per quanto attiene alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei paramenti murari, ringhiere, falde di copertura, aggetti della gronda, ecc.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PRIMULE, 34, INTERNO 1, PIANO T-S1

Devono considerarsi parti comuni tutti quegli elementi tipologici, strutturali e funzionali meglio descritti dal codice civile e nell'eventuale regolamento di condominio, che dovrà essere rispettato dall'eventuale acquirente.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PRIMULE, 34, INTERNO 1, PIANO S1

Devono considerarsi parti comuni tutti quegli elementi tipologici, strutturali e funzionali meglio descritti dal codice civile e nell'eventuale regolamento di condominio, che dovrà essere rispettato dall'eventuale acquirente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PRIMULE, 34, INTERNO 1, PIANO T-S1

Internamente si presenta in discrete condizioni, sia per quanto riguarda i pavimenti, gli intonaci, la tinteggiatura, gli infissi e le porte interne.

Più in particolare le pareti risultano tutte intonacate con intonaco del tipo civile ed in buono stato di conservazione e completamente tinteggiate; gli infissi interni e le porte risultano ben conservati, così come il portoncino di ingresso.

Si fa notare, inoltre, che per effetto dell'ampliamento verso l'intercapedine al piano S1, (in quanto non è stato previsto presumibilmente l'isolamento necessario dal terreno), si registrano diverse macchie di umidità trasmesse dallo stesso terrapieno.

Da rivedere il bagno e la cucina, soprattutto per quanto riguarda gli impianti idrico-sanitario ed elettrico che andranno sicuramente revisionati per ricondurli a norma di legge.

Lo stesso dicasi per l'impianto termico ed il generatore di calore, comprese le obbligatorie verifiche periodiche al fine di garantire l'impianto a norma di legge.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PRIMULE, 34, INTERNO 1, PIANO S1

Il bene è composto da un vano unico, munito di porta basculante ed internamente si presenta in discrete condizioni.

In particolare il pavimento è in cemento liscio e l'intonaco alle pareti ed al soffitto è del tipo grezzo, tinteggiato di bianco.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PRIMULE, 34, INTERNO 1, PIANO T-S1

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

L'immobile è risultato destinato ad appartamento e l'accesso è stato consentito dal figlio dell'esecutato, Sig. **** Omissis ****, che non ha dato informazioni in merito e non ha fornito contratti di locazione.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PRIMULE, 34, INTERNO 1, PIANO S1

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

L'accesso è stato consentito dal figlio dell'esecutato, Sig. **** Omissis ****, che non ha dato informazioni in merito e non ha fornito contratti di locazione, tuttavia all'interno al momento

dell'accesso era presente uno scooter e qualche materiale di risulta da smaltire.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PRIMULE, 34, INTERNO 1, PIANO T-S1

Come si evince nella relazione preliminare in atti, risulta, allo stato attuale, della documentazione mancante o non pervenuta nel fascicolo, che sarà onere del creditore pignorante depositare, al fine di poter comprendere e chiarire alcuni aspetti riguardanti proprio la continuità nel ventennio, ecc. così come richiesto ed evidenziato nella relazione del Notaio **** Omissis ****

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PRIMULE, 34, INTERNO 1, PIANO S1

Come si evince nella relazione preliminare in atti, risulta, allo stato attuale, della documentazione mancante o non pervenuta nel fascicolo, che sarà onere del creditore pignorante depositare, al fine di poter comprendere e chiarire alcuni aspetti riguardanti proprio la continuità nel ventennio, ecc. così come richiesto ed evidenziato nella relazione del Notaio **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PRIMULE, 34, INTERNO 1, PIANO T-S1

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma il 10/09/2019

Reg. gen. 44524 - Reg. part. 31232

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il tutto come meglio risulta dalla trascrizione del pignoramento in atti.

Per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli, oltre all'atto di pignoramento sopra meglio specificato, risulta allegata alla procedura esecutiva da parte del legale del creditore procedente, tutta la documentazione catastale ed ipotecaria.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PRIMULE, 34, INTERNO 1, PIANO S1

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma il 10/09/2019

Reg. gen. 44524 - Reg. part. 31232

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il tutto come meglio risulta dalla trascrizione del pignoramento in atti.

Per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli, oltre all'atto di pignoramento sopra meglio specificato, risulta allegata alla procedura esecutiva da parte del legale del creditore procedente, tutta la documentazione catastale ed ipotecaria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PRIMULE, 34,
INTERNO 1, PIANO T-S1**

Per quanto attiene la regolarità edilizia dell'immobile, si precisa che il sottoscritto C.T.U. ha fatto apposita istanza via Pec presso il Comune di Nettuno in data 16/12/2019, relativamente alla regolarità del fabbricato in esame.

Da quanto potuto osservare presso l'Ufficio Tecnico, si può riferire quanto segue: L'appartamento sito in Via delle Primule s.n.c. a Nettuno, è composto da un piano rialzato e da un piano sottostrada, con adiacente un box al piano interrato e l'interno relativo è il n°1. I due stabili sono inseriti in un contesto di n.5 corpi di fabbrica denominati A1, A2, A3, B1, B2 per civile abitazione, in Loc. S. Barbara a Nettuno (RM). In riferimento a tali fabbricati, esiste una concessione edilizia identificata con il n.11/'82, pratica n.4893 ed una variante in corso d'opera, identificata con il n.11/'82 v.c.o./'86, relativa a modifiche degli accessi, aperture finestre, tramezzature, divisione box al P.interrato e sistemazioni varie esterne. E' stato rinvenuto nella pratica il certificato di abitabilità del 26 luglio 1986.

Tutte le certificazioni hanno riguardato tutti i cinque corpi di fabbrica, nei quali risultano inseriti l'appartamento ed il box in esecuzione. Riguardo gli stessi esiste un regolare accatastamento. Rispetto a quanto in atti del catasto ed a quanto rilevato in progetto però, il piano sottostrada risulta, dal sopralluogo, ampliato perchè le superfici su due dei quattro lati, relative alle intercapedini di distacco dai terrapieni, sono state assorbite ed inglobate nella superficie generale dello stabile. Di conseguenza queste hanno contribuito ad ampliare una zona dove è stato ricavato un bagno ed un'altra dove è stata ricavata una cucina. Pertanto il piano sottostrada, ha subito modifiche rispetto agli spazi destinati in progetto a superfici libere, mentre il box, al momento del sopralluogo, presentava un'apertura di una piccola finestra nella parte sporgente del terrapieno.

Tutta la documentazione esibita e mostrata dall'U.T. comunale, si allega alla presente relazione peritale.

Per tali modifiche, si dovrà prevedere un ripristino conforme al progetto approvato e relativa concessione edilizia rilasciata.

Il sottoscritto stima che la spesa per la messa in ripristino a quanto sopra evidenziato sono pari forfettariamente in € 20.000,00 (ventimila/00), che verranno portate in detrazione dalla stima effettuata.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PRIMULE, 34, INTERNO 1,
PIANO S1**

Per quanto attiene la regolarità edilizia dell'immobile, si precisa che il sottoscritto C.T.U. ha fatto apposita istanza via Pec presso il Comune di Nettuno in data 16/12/2019, relativamente alla regolarità del fabbricato in esame.

Da quanto potuto osservare presso l'Ufficio Tecnico, si può riferire quanto segue: L'appartamento sito in Via delle Primule s.n.c. a Nettuno, è composto da un piano rialzato e da un piano sottostrada, con adiacente un box al piano interrato e l'interno relativo è il n°1. I due stabili sono inseriti in un contesto di n.5 corpi di fabbrica denominati A1, A2, A3, B1, B2 per civile abitazione, in Loc. S. Barbara a Nettuno (RM). In riferimento a tali fabbricati, esiste una concessione edilizia identificata con il n.11/'82, pratica n.4893 ed una variante in corso d'opera, identificata con il n.11/'82 v.c.o./'86, relativa a modifiche degli accessi, aperture finestre, tramezzature, divisione box al P.interrato e sistemazioni varie esterne. E' stato rinvenuto nella pratica il certificato di abitabilità del 26 luglio 1986.

Tutte le certificazioni hanno riguardato tutti i cinque corpi di fabbrica, nei quali risultano inseriti l'appartamento ed il box in esecuzione. Riguardo gli stessi esiste un regolare accatastamento. Rispetto a quanto in atti del catasto ed a quanto rilevato in progetto però, il piano sottostrada risulta, dal sopralluogo, ampliato perchè le superfici su due dei quattro lati, relative alle intercapedini di distacco dai terrapieni, sono state assorbite ed inglobate nella superficie generale dello stabile. Di conseguenza queste hanno contribuito ad ampliare una zona dove è stato ricavato un bagno ed un'altra dove è stata ricavata una cucina. Pertanto il piano sottostrada, ha subito modifiche rispetto agli spazi destinati in progetto a superfici libere, mentre il box, al momento del sopralluogo, presentava un'apertura di una piccola finestra nella parte sporgente del terrapieno.

Tutta la documentazione esibita e mostrata dall'U.T. comunale, si allega alla presente relazione peritale.

Per tutto quanto sopra espresso, si può affermare che per il bene in esame esiste corrispondenza, ad eccezione della finestra asola che andrà chiusa in conformità al progetto approvato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto ha ritenuto di dover formare n.3 Lotti, in considerazione che il bene n.1 è un appartamento autonomo, mentre i beni nn°2, 3 risultano adiacenti ed ubicati sullo stesso lotto di terreno (ente urbano bene n°4), mentre i Beni nn°5 e 6 fanno parte dello stesso fabbricato e pertanto il box auto può considerarsi un accessorio naturale e non separabile dall'appartamento.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Umberto Filibeck, interno 6, piano 2°
Trattasi di una porzione immobiliare sita nel Comune di Anzio (RM) e precisamente un appartamento sito al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza, distinto con il numero di interno 6, composto da un ingresso, una cucina, due stanze ed un bagno. L'accesso avviene direttamente dalla pubblica via per mezzo di un vano scala privo di ascensore. Il fabbricato del quale fa parte il bene in oggetto, ricade in una zona centrale della città di Anzio, a ridosso di molteplici attività commerciali e residenziali oltre servizi di ogni genere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 55, Sub. 506, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 118.000,00

Per determinare il valore di mercato dell'appartamento oggetto della presente, destinato ad abitazione, sito al piano secondo, interno 6, comprendente un ingresso, una cucina, due camere ed un bagno, tutto facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito nel Comune di Anzio (RM), il sottoscritto una volta determinato il valore mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e sottratte le spese e capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, lo stesso sarà confrontato con il valore determinato sinteticamente applicando il prezzo al metro quadrato, per immobili della stessa destinazione, ricadenti nella stessa zona come da quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Calcolo Stima:

Appartamento ad uso civile abitazione, piano secondo, interno 6, sito nel Comune di Anzio (RM), Via Guglielmo Filibeck n°17, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 24, con la particella n°55, subalterno n°506, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 216,91.

Canone annuo di locazione presunto: € 5.400,00. Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 108,00; 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 : € 1.296,00.

Reddito lordo meno spese = Reddito netto € 4.104,00.

Saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame pari al 3,50%.

Valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula: $V = 4.104,00 : 0,035 = € 117.257,14$.

Per verifica si è confrontato il valore così come scaturito con quello derivante dai prezzi correnti di mercato dell'O.M.I. tenuta in considerazione la zona di ubicazione e la vicinanza con

il lungo mare, zona altamente commerciale e turistica, grazie anche al porto di attracco per piccole e medie imbarcazioni.

Superficie omogeneizzata: mq.59,00 x 2.000,00 €/mq = € 118.000,00.

Considerato che i valori di stima derivati con i due metodi di stima come calcolati coincidono, il valore di mercato del bene, oggetto della presente, scelto dal C.T.U. è pari ad € 118.000,00 = (euro centodiciottomila e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Via Umberto Filibeck, interno 6, piano 2°	59,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 118.000,00	100,00%	€ 118.000,00
				Valore di stima:	€ 118.000,00

Valore di stima: € 118.000,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 106.200,00

Al valore finale di stima è stato applicato un deprezzamento nella misura del 10%, in ragione del fatto che andrà ripristinata la distribuzione interna conforme a quella catastale, comprese le spese tecniche, gli oneri, l'oblazione ed i diritti di istruttoria e segreteria fino al rilascio dell'autorizzazione in sanatoria, da parte degli organi comunali per opere già eseguite.

Inoltre andranno revisionati e controllati tutti gli impianti esistenti all'interno dell'abitazione, per i quali si dovrà richiedere apposita certificazione e verifica da parte di Ditta autorizzata al rilascio di tali attestazioni.

Inoltre tale deprezzamento compensa anche eventuali oneri condominiali non pagati dall'attuale proprietà, che dovessero rimanere insoluti e/o eventuali oneri per spese condominiali già autorizzate o deliberate.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 1, piano Terra
Trattasi di un corpo di fabbrica con struttura portante in ferro e tamponatura composta da blocchi di cemento o similare, coperto con falde inclinate rivestite con pannelli presumibilmente di cemento-amianto. Il bene catastalmente è destinato a locale magazzino, attualmente risulta abbandonato, ed è composto dal solo piano terra diviso in un unico ambiente oltre un piccolo servizio igienico, privo di disimpegno. L'ingresso al fabbricato dalla pubblica via, avviene liberamente in quanto non esistono recinzioni di fatto. Il terreno circostante (Bene n°4 Ente urbano, comune ai Beni nn°2 e 3), risulta non pavimentato ed allo stato naturale e permette l'accesso anche al Bene n.3, descritto separatamente, facente però parte dello stesso Lotto, in quanto adiacenti e insistenti sulla stessa particella, benché distinti con identificativo catastale diverso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 461, Sub. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 102.500,00

Per determinare il valore di mercato del locale ad uso magazzino oggetto della presente, sito al piano terra, interno 1, sito nel Comune di Anzio (RM), Via della Cannuccia n.129, il sottoscritto una volta determinato il valore mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e sottratte le spese e capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, lo stesso sarà confrontato con il valore determinato sinteticamente applicando il prezzo al mq. per immobili della stessa destinazione ricadenti nella stessa zona come da quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Calcolo Stima:

Locale magazzino, Cat. C/2, piano terra, interno 1, sito nel Comune di Anzio (RM), Via della Cannuccia n°129, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 16, con la particella n°461, subalterno n°2, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza mq. 181, Sup. catastale mq. 204, Rendita € 1.009,57. Canone annuo di locazione presunto: € 4.800,00. Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 96,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 864,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'2,00%, pari ad € 96,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'2,00% pari ad € 96,00.

Totale spese : € 1.152,00.

Reddito lordo meno spese = Reddito netto € 3.648,00.

Saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame pari al 3,50%.

Valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula: $V = 3.648,00 : 0,035 = € 104.228,57$.

Per verifica si è confrontato il valore così come scaturito con quello derivante dai prezzi correnti di mercato dell'O.M.I. per locali commerciali e deprezzandolo di oltre il 70% e tenuta in considerazione la zona di ubicazione, l'accesso dalla strada, ecc.

Superficie omogeneizzata: $mq.205,00 \times 500,00 \text{ €/mq} = € 102.500,00$.

Considerato che i valori di stima derivati con i due metodi di stima come calcolati coincidono, il valore di mercato del bene, oggetto della presente, scelto dal C.T.U. è pari ad € 102.500,00 = (euro centoduemilacinquecento e centesimi zero).

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 2, piano S1
Trattasi di un corpo di fabbrica con struttura portante in muratura composta da blocchi di

cemento o similare, coperto a terrazza non praticabile. Il bene catastalmente è destinato a locale magazzino, attualmente risulta abbandonato, ed è composto dal solo piano terra (catastalmente interrato), diviso in un unico ambiente. L'ingresso al fabbricato, avviene per mezzo di un cancello insistente sulla pubblica via, che fornisce accesso al terreno circostante (ente urbano comune anche al Sub. 2), non pavimentato, che permette l'accesso anche al Bene n.2, descritto separatamente, facente però parte dello stesso Lotto, in quanto adiacenti e insistenti sulla stessa particella, benché distinti con identificativo catastale diverso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 461, Sub. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 49.000,00

Per determinare il valore di mercato del locale ad uso magazzino oggetto della presente, catastalmente sito al piano S1, interno 2, sito nel Comune di Anzio (RM), Via della Cannuccia n.129, il sottoscritto una volta determinato il valore mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e sottratte le spese e capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, lo stesso sarà confrontato con il valore determinato sinteticamente applicando il prezzo al mq. per immobili della stessa destinazione ricadenti nella stessa zona come da quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Calcolo Stima:

Locale magazzino, Cat. C/2, piano S1, interno 2, sito nel Comune di Anzio (RM), Via della Cannuccia n°129, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 16, con la particella n°461, subalterno n°3, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq. 96, Sup. catastale mq. 97, Rendita € 456,13. Canone annuo di locazione presunto: € 2.400,00. Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 48,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 432,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'2,00%, pari ad € 48,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'2,00% pari ad € 48,00.

Totale spese : € 576,00.

Reddito lordo meno spese = Reddito netto € 1.824,00.

Saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame pari al 3,50%.

Valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula: $V = 1.824,00 : 0,035 = € 52.114,28$.

Per verifica si è confrontato il valore così come scaturito con quello derivante dai prezzi correnti di mercato dell'O.M.I. per locali commerciali e deprezzandolo di oltre il 70% e tenendo in considerazione la zona di ubicazione, l'accesso dalla strada, ecc.

Superficie omogeneizzata: $mq.98,00 \times 500,00 \text{ €/mq} = € 49.000,00$.

Considerato che i valori di stima derivati con i due metodi di stima come calcolati coincidono, il valore di mercato del bene, oggetto della presente, scelto dal C.T.U. è pari ad € 49.000,00 = (euro quarantanovemila e centesimi zero).

- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, piano Terra
Trattasi del terreno destinato a corte indivisa ai Beni nn°2 e 3, destinati entrambi a magazzino, catastalmente Ente Urbano, che confina con la pubblica via e circonda i due magazzini. L'accesso al lotto dalla pubblica via, avviene in modo naturale in quanto la recinzione è praticamente inesistente e la corte in esame, risulta non pavimentata e di forma pressochè trapezoidale. Si precisa che sia il bene in esame, che quelli descritti con il n° 2 e con il n°3, devono naturalmente fare parte dello stesso lotto, identificato come Lotto n°2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 461, Categoria EU
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 55.570,00

Per determinare il valore di mercato della corte comune ed indivisa ai due beni distinti con il Sub. 2 e 3 dello stesso Lotto, il sottoscritto ha provveduto a stimare la presente area, censita in catasto come Ente Urbano, come un'accessione dei due magazzini sopra ubicati ed al servizio degli stessi.

Tale area di superficie catastale pari a mq. 5.557, è stata stimata come area di pertinenza dei due stabili presenti.

Calcolo Stima:

Ente urbano, sito nel Comune di Anzio (RM), Via della Cannuccia n°129, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 16, con la particella n°461, Sup. catastale mq. 5.557.

Superficie: mq.5.557,00 x 10,00 €/mq = € 55.570,00.

Il valore di mercato del bene, oggetto della presente, scelto dal C.T.U. è pari ad € 55.570,00 = (euro cinquantacinquemilacinquecentosettanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 1, piano Terra	205,00 mq	500,00 €/mq	€ 102.500,00	100,00%	€ 102.500,00
Bene N° 3 - Magazzino Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 2, piano S1	98,00 mq	500,00 €/mq	€ 49.000,00	100,00%	€ 49.000,00
Bene N° 4 - Corte o resede Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, piano Terra	5557,00 mq	10,00 €/mq	€ 55.570,00	100,00%	€ 55.570,00
				Valore di stima:	€ 207.070,00

Valore di stima: € 207.070,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	50,00	%

Valore finale di stima: € 103.535,00

Al valore finale di stima è stato applicato un deprezzamento nella misura del 50%, in ragione del fatto che per i due fabbricati destinati a magazzino, meglio descritti come Beni n°2 e 3 della presente relazione e facenti parte del lotto in esame, è stata esibita e/o rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio documentazione incompleta o carente sotto l'aspetto normativo e pertanto i due fabbricati si presumono realizzati senza titolo edilizio e/o regolare autorizzazione.

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano T-S1

Trattasi dell'intera nuda proprietà di una porzione immobiliare sita nel Comune di Nettuno (RM) - Via delle Primule e precisamente un appartamento composto dal piano terra e seminterrato, facenti parte di un fabbricato di maggiore consistenza, collegati tra di loro per mezzo di una scala interna. La zona ove ricade il bene in esame, è prevalentemente di carattere residenziale e risulta ben collegata con il territorio comunale ed infra-comunale e dotata di servizi vari quali attività commerciali, ecc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1545, Sub. 1, Categoria A2, Graffato 7 e 8

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

Valore di stima del bene: € 208.950,00

Per determinare il valore di mercato dell'appartamento oggetto della presente, destinato ad abitazione, sito al piano terra ed S1, interno 1, comprendente attualmente un ingresso, tre camere da letto, un bagno e due giardini esclusivi al piano terra, oltre una cucina, un soggiorno-pranzo, un bagno ed un ripostiglio al piano seminterrato, collegati per mezzo di una scala interna, il tutto facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito nel Comune di Nettuno (RM), il sottoscritto una volta determinato il valore mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e sottratte le spese e capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, lo stesso sarà confrontato con il valore determinato sinteticamente applicando il prezzo al mq. per immobili della stessa destinazione ricadenti nella stessa zona come da quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Calcolo Stima:

Appartamento ad uso civile abitazione, piano terra ed S1, interno 1, sito nel Comune di Nettuno (RM), Via delle Primule, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 27, con la particella n°1545, subalterni nn°1, 7 e 8 graffati, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, Sup. Catastale mq. 138, Rendita € 1.053,57. Canone annuo di locazione presunto: € 9.600,00. Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 192,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 1.728,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'2,00%, pari ad € 192,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'2,00% pari ad € 192,00.

Totale spese : € 2.304,00.

Reddito lordo meno spese = Reddito netto € 7.296,00.

Saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame pari al 3,50%.

Valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula: $V = 7.296,00 : 0,035 = € 208.457,14$.

Per verifica si è confrontato il valore così come scaturito con quello derivante dai prezzi

correnti di mercato dell'O.M.I. tenuta in considerazione la zona di ubicazione, i servizi, le infrastrutture, ecc.

Superficie omogeneizzata: mq.139,30 x 1.500,00 €/mq = € 208.950,00.

Considerato che i valori di stima derivati con i due metodi di stima come calcolati coincidono, il valore di mercato del bene, oggetto della presente, scelto dal C.T.U. è pari ad € 208.950,00 = (euro duecentoottomilanovecentocinquanta e centesimi zero).

- Bene N° 6** - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano S1

Trattasi dell'intera nuda proprietà di un box auto sito al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza, sito nel Comune di Nettuno (RM), che il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inserire nel Lotto n.3, unitamente all'appartamento descritto come Bene n.5, in quanto funzionalmente connessi tra di loro e facenti parte dello stesso fabbricato. La zona ove ricade il bene in esame, è prevalentemente di carattere residenziale e risulta ben collegata con il territorio comunale ed infra-comunale e dotata di servizi vari quali attività commerciali, ecc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1547, Sub. 35, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 15.000,00

Per il bene in esame, costituito da un box auto sito al piano seminterrato, Int. 1, Cat. C/6, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, distinto in Catasto al Foglio 27, Particella 1547, Sub. 35, consistenza mq. 15, Sup. catastale mq. 14, rendita 154,94, lo scrivente ha ritenuto congruo applicare un valore al mq. pari ad € 1.000,00 che per mq. 15 di superficie commerciale, fa scaturire un valore pari ad € 15.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano T-S1	139,30 mq	1.500,00 €/mq	€ 208.950,00	100,00%	€ 208.950,00
Bene N° 6 - Garage Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano S1	15,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 15.000,00	100,00%	€ 15.000,00
Valore di stima:					€ 223.950,00

Valore di stima: € 223.950,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Altro	10,00	%
-------	-------	---

Valore finale di stima: € 201.555,00 (piena proprietà)

€ 171.321,75 (nuda proprietà)

Al valore finale di stima è stato applicato un deprezzamento nella misura del 10%, in ragione del fatto che andrà presentata una pratica edilizia per ripristinare il piano seminterrato conforme al progetto approvato ed alla planimetria catastale in atti, compreso il pagamento di oneri, diritti di segreteria, oblazione e opere murarie per la realizzazione tramite Ditta autorizzata, previo ottenimento di autorizzazione comunale, oltre le spese tecniche che il C.T.U. ha quantificato sommariamente in € 20.000,00 circa.

Inoltre andranno revisionati e/o modificati tutti gli impianti esistenti all'interno dell'abitazione, per i quali si dovrà richiedere apposita certificazione e verifica da parte di Ditte autorizzate al rilascio di tali attestazioni.

Infine tale deprezzamento compensa anche eventuali oneri condominiali non pagati dall'attuale proprietà, che dovessero rimanere insoluti e/o eventuali oneri per spese condominiali già autorizzate o deliberate.

In considerazione del fatto che non è stata accertata da parte del creditore precedente l'esistenza in vita dell'eventuale usufruttuaria Sig.ra ** Omissis ****, il sottoscritto applica la percentuale dell'85% sulla piena proprietà, in funzione degli anni raggiunti (90 anni) dell'usufruttuaria e pertanto la stima sarà pari ad € 201.555,00 x 85% per un valore di stima pari ad € 171.321,75 (nuda proprietà).**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sottoscritto evidenzia la mancata apposizione della firma sul verbale di sopralluogo, richiesta a più riprese al Sig. **** Omissis ****, (figlio dell'esecutato deceduto) e la mancata, ripetuta, disponibilità a verificare alcuni dettagli relativi agli accessi.

Inoltre si precisa altresì che stante la morte dell'esecutato, **** Omissis ****, sia da definire meglio l'asse ereditario conseguente.

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 27/01/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Orlandi Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbali di accesso
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale: Visure catastali, elaborato planimetrico
- ✓ Altri allegati - Planimetrie catastali, estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - Planimetrie di rilievo
- ✓ Altri allegati - Atto Notaio Ebner di Anzio
- ✓ Altri allegati - Valori OMI - Anzio e Nettuno
- ✓ Altri allegati - Istanza di accesso agli atti Comune di Anzio
- ✓ Altri allegati - Istanza di accesso agli atti Comune di Nettuno
- ✓ Altri allegati - Doc. edilizia Comune di Anzio - Lotto 1
- ✓ Altri allegati - Doc. edilizia Comune di Anzio Lotto 3
- ✓ Altri allegati - Ricevute invio perizia creditore precedente
- ✓ Altri allegati - Ricevuta invio perizia debitore
- ✓ Altri allegati - Documentazione edilizia Lotto 2

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Umberto Filibeck, interno 6, piano 2°
Trattasi di una porzione immobiliare sita nel Comune di Anzio (RM) e precisamente un appartamento sito al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza, distinto con il numero di interno 6, composto da un ingresso, una cucina, due stanze ed un bagno. L'accesso avviene direttamente dalla pubblica via per mezzo di un vano scala privo di ascensore. Il fabbricato del quale fa parte il bene in oggetto, ricade in una zona centrale della città di Anzio, a ridosso di molteplici attività commerciali e residenziali oltre servizi di ogni genere. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 55, Sub. 506, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 106.200,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 1, piano Terra
Trattasi di un corpo di fabbrica con struttura portante in ferro e tamponatura composta da blocchi di cemento o simile, coperto con falde inclinate rivestite con pannelli presumibilmente di cemento-amianto. Il bene catastalmente è destinato a locale magazzino, attualmente risulta abbandonato, ed è composto dal solo piano terra diviso in un unico ambiente oltre un piccolo servizio igienico, privo di disimpegno. L'ingresso al fabbricato dalla pubblica via, avviene liberamente in quanto non esistono recinzioni di fatto. Il terreno circostante (Bene n°4 Ente urbano, comune ai Beni nn°2 e 3), risulta non pavimentato ed allo stato naturale e permette l'accesso anche al Bene n.3, descritto separatamente, facente però parte dello stesso Lotto, in quanto adiacenti e insistenti sulla stessa particella, benché distinti con identificativo catastale diverso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 461, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 2, piano S1
Trattasi di un corpo di fabbrica con struttura portante in muratura composta da blocchi di cemento o simile, coperto a terrazza non praticabile. Il bene catastalmente è destinato a locale magazzino, attualmente risulta abbandonato, ed è composto dal solo piano terra (catastalmente interrato), diviso in un unico ambiente. L'ingresso al fabbricato, avviene per mezzo di un cancello insistente sulla pubblica via, che fornisce accesso al terreno circostante (ente urbano comune anche al Sub. 2), non pavimentato, che permette l'accesso anche al Bene n.2, descritto separatamente, facente però parte dello stesso Lotto, in quanto adiacenti e insistenti sulla stessa particella, benché distinti con identificativo catastale diverso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 461, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, piano Terra
Trattasi del terreno destinato a corte indivisa ai Beni nn°2 e 3, destinati entrambi a magazzino, catastalmente Ente Urbano, che confina con la pubblica via e circonda i due magazzini. L'accesso al lotto dalla pubblica via, avviene in modo naturale in quanto la recinzione è praticamente inesistente e la corte in esame, risulta non pavimentata e di forma pressochè trapezoidale. Si precisa che sia il bene in esame, che quelli descritti con il n° 2 e con il n°3, devono naturalmente fare parte dello stesso lotto, identificato come Lotto n°2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 461, Categoria EU
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 103.535,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano T-S1
Trattasi dell'intera nuda proprietà di una porzione immobiliare sita nel Comune di Nettuno (RM) - Via delle Primule e precisamente un appartamento composto dal piano terra e seminterrato, facenti parte di un fabbricato di maggiore consistenza, collegati tra di loro per mezzo di una scala interna. La zona ove ricade il bene in esame, è prevalentemente di carattere residenziale e risulta ben collegata con il territorio comunale ed infra-comunale e dotata di servizi vari quali attività commerciali, ecc.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1545, Sub. 1, Categoria A2, Graffato 7 e 8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano S1
Trattasi dell'intera nuda proprietà di un box auto sito al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza, sito nel Comune di Nettuno (RM), che il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inserire nel Lotto n.3, unitamente all'appartamento descritto come Bene n.5, in quanto funzionalmente connessi tra di loro e facenti parte dello stesso fabbricato. La zona ove ricade il bene in esame, è prevalentemente di carattere residenziale e risulta ben collegata con il territorio comunale ed infra-comunale e dotata di servizi vari quali attività commerciali, ecc.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1547, Sub. 35, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 201.555,00 (piena proprietà)

€ 171.321,75 (nuda proprietà)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 418/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 106.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Umberto Filibeck, interno 6, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 55, Sub. 506, Categoria A4	Superficie	59,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile esternamente si presenta in mediocri condizioni, sia per quanto riguarda le rifiniture sulle facciate, che la manutenzione ordinaria e straordinaria dei paramenti murari, delle ringhiere, imbotti, cornici, ecc.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione immobiliare sita nel Comune di Anzio (RM) e precisamente un appartamento sito al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza, distinto con il numero di interno 6, composto da un ingresso, una cucina, due stanze ed un bagno. L'accesso avviene direttamente dalla pubblica via per mezzo di un vano scala privo di ascensore. Il fabbricato del quale fa parte il bene in oggetto, ricade in una zona centrale della città di Anzio, a ridosso di molteplici attività commerciali e residenziali oltre servizi di ogni genere.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.535,00

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 1, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 461, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	205,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile esternamente si presenta abbandonato ed in mediocre stato di conservazione, sia per quanto riguarda la struttura che le superfici murarie, le porte di accesso, le finestre, nonché per evidenti fenomeni di infiltrazione ed umidità per risalita capillare dal terreno.		
Descrizione:	Trattasi di un corpo di fabbrica con struttura portante in ferro e tamponatura composta da blocchi di cemento o simile, coperto con falde inclinate rivestite con pannelli presumibilmente di cemento-amianto. Il bene catastalmente è destinato a locale magazzino, attualmente risulta abbandonato, ed è composto dal solo piano terra diviso in un unico ambiente oltre un piccolo servizio igienico, privo di disimpegno. L'ingresso al fabbricato dalla pubblica via, avviene liberamente in quanto non esistono recinzioni di fatto. Il terreno circostante (Bene n°4 Ente urbano, comune ai Beni nn°2 e 3), risulta non pavimentato ed allo stato naturale e permette l'accesso anche al Bene n.3, descritto separatamente, facente però parte dello stesso Lotto, in quanto adiacenti e insistenti sulla stessa particella, benché distinti con identificativo catastale diverso.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 3 - Magazzino

Ubicazione:	Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, interno 2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 461, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	98,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile esternamente si presenta abbandonato ed in mediocre stato di conservazione, sia per quanto riguarda la struttura in muratura che le superfici murarie, le porte di accesso, le finestre, nonché per evidenti fenomeni di infiltrazione ed umidità per risalita capillare dal terreno, risultando parzialmente infestato da vegetazione spontanea e da animali (ratti o similari).		
Descrizione:	Trattasi di un corpo di fabbrica con struttura portante in muratura composta da blocchi di cemento o similare, coperto a terrazza non praticabile. Il bene catastalmente è destinato a locale magazzino, attualmente risulta abbandonato, ed è composto dal solo piano terra (catastalmente interrato), diviso in un unico ambiente. L'ingresso al fabbricato, avviene per mezzo di un cancello insistente sulla pubblica via, che fornisce accesso al terreno circostante (ente urbano comune anche al Sub. 2), non pavimentato, che permette l'accesso anche al Bene n.2, descritto separatamente, facente però parte dello stesso Lotto, in quanto adiacenti e insistenti sulla stessa particella, benché distinti con identificativo catastale diverso.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 4 - Corte o resede			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via della Cannuccia,129, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 461, Categoria EU	Superficie	5557,00 mq
Stato conservativo:	Sulla particella destinata a corte, insistono i due magazzini, meglio descritti come Beni nn°2 e 3, dello stesso Lotto. L'area risulta abbandonata ed occupata da materiale di risulta ed ingombrante abbandonato e pertanto da smaltire in discarica autorizzata.		
Descrizione:	Trattasi del terreno destinato a corte indivisa ai Beni nn°2 e 3, destinati entrambi a magazzino, catastalmente Ente Urbano, che confina con la pubblica via e circonda i due magazzini. L'accesso al lotto dalla pubblica via, avviene in modo naturale in quanto la recinzione è praticamente inesistente e la corte in esame, risulta non pavimentata e di forma pressochè trapezoidale. Si precisa che sia il bene in esame, che quelli descritti con il n° 2 e con il n°3, devono naturalmente fare parte dello stesso lotto, identificato come Lotto n°2.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 201.555,00 (PIENA PROPRIETÀ)

€ 171.321,75 (NUDA PROPRIETÀ)

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano T-S1		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1545, Sub. 1, Categoria A2, Graffato 7 e 8	Superficie	139,30 mq

Stato conservativo:	Il fabbricato di maggiore consistenza si presenta esternamente in discrete condizioni, sia per quanto riguarda le rifiniture architettoniche, che per quanto attiene alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei paramenti murari, ringhiere, falde di copertura, aggetti della gronda, ecc.
Descrizione:	Trattasi dell'intera nuda proprietà di una porzione immobiliare sita nel Comune di Nettuno (RM) - Via delle Primule e precisamente un appartamento composto dal piano terra e seminterrato, facenti parte di un fabbricato di maggiore consistenza, collegati tra di loro per mezzo di una scala interna. La zona ove ricade il bene in esame, è prevalentemente di carattere residenziale e risulta ben collegata con il territorio comunale ed infra-comunale e dotata di servizi vari quali attività commerciali, ecc.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via delle Primule, 34, interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1547, Sub. 35, Categoria C6	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di maggiore consistenza si presenta esternamente in discrete condizioni, sia per quanto riguarda le rifiniture architettoniche, che per quanto attiene alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei paramenti murari, ringhiere, falde di copertura, aggetti della gronda, ecc.		
Descrizione:	Trattasi dell'intera nuda proprietà di un box auto sito al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza, sito nel Comune di Nettuno (RM), che il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inserire nel Lotto n.3, unitamente all'appartamento descritto come Bene n.5, in quanto funzionalmente connessi tra di loro e facenti parte dello stesso fabbricato. La zona ove ricade il bene in esame, è prevalentemente di carattere residenziale e risulta ben collegata con il territorio comunale ed infra-comunale e dotata di servizi vari quali attività commerciali, ecc.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		