
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Di Rosa Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**AGGIORNAMENTO CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO IN
TOTALE SOSTITUZIONE DI QUELLA GIA' IN ATTI PER
ESEGUITE VARIAZIONI DISPOSTE DAL G.E. ALL'UDIENZA
DEL 02/03/2023**



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto Unico	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", scala U, interno 17, piano 2-3-S1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", interno 17, piano T	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", scala U, interno 17, piano 2-3-S1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", interno 17, piano T	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", scala U, interno 17, piano 2-3-S1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", interno 17, piano T	9
Confini	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", scala U, interno 17, piano 2-3-S1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", interno 17, piano T	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", scala U, interno 17, piano 2-3-S1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", interno 17, piano T	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", scala U, interno 17, piano 2-3-S1	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", interno 17, piano T	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", scala U, interno 17, piano 2-3-S1	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", interno 17, piano T	11
Precisazioni	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", scala U, interno 17, piano 2-3-S1	12



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", interno 17, piano T.....	12
Patti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", scala U, interno 17, piano 2-3-S1.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", interno 17, piano T.....	12
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", scala U, interno 17, piano 2-3-S1.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", interno 17, piano T.....	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", scala U, interno 17, piano 2-3-S1.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", interno 17, piano T.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", scala U, interno 17, piano 2-3-S1.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", interno 17, piano T.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", scala U, interno 17, piano 2-3-S1.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", interno 17, piano T.....	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", scala U, interno 17, piano 2-3-S1.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", interno 17, piano T.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", scala U, interno 17, piano 2-3-S1.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", interno 17, piano T.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", scala U, interno 17, piano 2-3-S1.....	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", interno 17, piano T.....	18
Normativa urbanistica.....	19



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", scala U, interno 17, piano 2-3-S1.....	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", interno 17, piano T.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", scala U, interno 17, piano 2-3-S1.....	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", interno 17, piano T.....	20
Vincoli od oneri condominiali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", scala U, interno 17, piano 2-3-S1.....	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", interno 17, piano T.....	22
Stima / Formazione lotti.....	23
Riserve e particolarità da segnalare	26
Riepilogo bando d'asta	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2018 del R.G.E.....	31
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 136.289,14	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", scala U, interno 17, piano 2-3-S1.....	33
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", interno 17, piano T.....	33



INCARICO

All'udienza del 05/04/2018, il sottoscritto Dott. Agr. Di Rosa Giovanni, con studio in Via Barnaba Tortolini, 11 - 00072 - Ariccia (RM), email giov.dirosa@libero.it, PEC giovanni.dirosa@arubapec.it; giovanni.di_rosa@epap.conafpec.it, Tel. 06 93 25 249, Fax 06 93 25 249, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/05/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Successivamente, all'udienza del 02/03/2023, il sottoscritto veniva onerato "di predisporre nel termine di 30 giorni decorrenti da oggi (02/03/2023 n.d.r.) un avviso di vendita che tenga conto di un unico Lotto (Appartamento + Posto Auto n.d.r.), con prezzo unitario, da porre alla base dei prossimi esperimenti di vendita."

Lo scrivente esperto, prendendo atto dell'incarico sopra riportato ed esaminando quanto del fascicolo riversato in atti è risultato visibile, redige la seguente Relazione Peritale con l'accortezza di determinare, all'attualità, il più probabile valore di mercato attribuibile al Lotto Unico così formato: **Bene N° 1** - Appartamento + **Bene N° 2** - Posto auto, dettagliatamente di seguito descritti.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", scala U, interno 17, piano 2-3-S1 (Coord. Geografiche: 41°29'19.8"N 12°36'48.0"E)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", interno 17, piano T (Coord. Geografiche: 41°29'19.2"N 12°36'46.9"E)



DOTT. AGRONOMO GIOVANNI DI ROSA VIA APPIA NUOVA 12 00041 ALBANO LAZIALE (RM) TEL/FAX 0693269234
VIA B. TORTOLINI 11 00072 ARICCIA (RM) TEL/FAX 069325249
CELL. 3478535548 MAIL: STUDIOTECNICO.DIROSA@LIBERO.IT
N. 819 ALBO CIVILE CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI VELLETRI

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", scala U, interno 17, piano 2-3-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", interno 17, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", SCALA U, INTERNO 17, PIANO 2-3-S1

Appartamento per civile abitazione facente parte del più vasto fabbricato condominiale con accesso da Viale Roma 192, indicato con l'identificativo di Edificio "A" posto al piano secondo/terzo distinto con il n. interno 17, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno ed un balcone a livello e soprastante locale soffitta (al quale si accede tramite scala interna); all'appartamento è catastalmente incorporato nell'unitaria consistenza un locale cantina al piano seminterrato del medesimo fabbricato.

L'immobile oggetto della presente è ubicato nel Comune di Anzio in Viale Roma 192/a; località VILLA CLAUDIA - VIALE ROMA: è ubicato in una palazzina di un fabbricato condominiale di recente costruzione posizionato a ca. 700 mt dalla stazione di Villa Claudia e a ca. 2 km dal mare, al secondo piano servito da ascensore. L'appartamento è composto da luminoso soggiorno con cucina a vista, piccolo disimpegno, camera matrimoniale, bagno con doccia e ampio terrazzo di 21 mq con eleganti colonne rivestite in stucco veneziano finto marmo e annesso locale soffitta al piano sottotetto a cui si accede mediante scala interna; è di pertinenza una piccola cantina al piano seminterrato. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra coperto da tetto. Il tutto in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio, foglio 1129 subalterno 17, piano 2-3-S1, cat. A/2 consistenza 3,5 vani Sup. catastale mq. 74 Rendita € 442,86.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non risulta essere stato effettuato un accesso forzoso.
Custode dell'immobile esecutato è l'avv. **** Omissis ****.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", INTERNO 17, PIANO T

Posto Auto al Piano Terra distinto con il numero 17 Subalterno 65 e confinante con posti auto distinti con i Subalterni 64 e 50 e spazio di manovra, salvo altri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione non risulta essere stato effettuato un accesso forzoso.
Custode dell'immobile esecutato è l'avv. **** Omissis ****.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", SCALA U, INTERNO 17, PIANO 2-3-S1

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Dalla "Relazione Preliminare" redatta a firma del Notaio dr. **** Omissis **** di Nettuno presente in atti, nonché dalla Dichiarazione di cui all'art. 567 2°Comma C.P.C. come sostituito dall'art.1 della legge 302/98 e successive modifiche ed integrazioni a firma del Notaio dott.ssa **** Omissis **** di Roma presente in atti, risulta la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2..

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", INTERNO 17, PIANO T

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Dalla "Relazione Preliminare" redatta a firma del Notaio dr.**** Omissis **** di Nettuno presente in atti, nonché nonché dalla Dichiarazione di cui all'art. 567 2°Comma C.P.C. come sostituito dall'art.1 della legge 302/98 e successive modifiche ed integrazioni a firma del Notaio dott.ssa **** Omissis **** di Roma presente in atti, risulta la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", SCALA U, INTERNO 17, PIANO 2-3-S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", INTERNO 17, PIANO T

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)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", SCALA U, INTERNO 17, PIANO 2-3-S1

L'appartamento, posto al piano secondo/terzo della scala del fabbricato "A" o ("2") confina con vano scala, con corridoio di accesso alle unità immobiliari con i sub. 18 e 16, salvo altri; quanto alla cantina, quest'ultima confina con altri locali cantina di residua proprietà della società venditrice distinti con i Subalterni 44, 46 e 18 salvo altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", INTERNO 17, PIANO T

Il posto auto scoperto è ubicato al piano terra e confina con altri posti auto distinti con i Subalterni 64 e 50, con area di manovra comune, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", SCALA U, INTERNO 17, PIANO 2-3-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,43 mq	53,32 mq	1,00	53,32 mq	2,70 m	2
Soffitta	48,80 mq	58,40 mq	0,33	19,27 mq	2,22 m	3 Sottotetto
Balcone coperto	21,06 mq	21,06 mq	0,40	8,42 mq	2,70 m	2
Cantina	3,47 mq	3,82 mq	0,20	0,76 mq	2,40 m	S 1
Totale superficie convenzionale:				81,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,77 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza della soffitta varia da 0,80 a 2,22 m.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", INTERNO 17, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	0,35	4,38 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				4,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", SCALA U, INTERNO 17, PIANO 2-3-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/2013 al 29/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1129, Sub. 17 Categoria A2 Cl.2, Cons. Vani 3,5 Superficie catastale Totale 74. Totale escluse aree scoperte:mq. 68 mq Rendita € 442,86 Piano 2-3-S1
Dal 29/05/2014 al 29/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1129, Sub. 17 Categoria A2 Cl.2, Cons. Vani 3,5 Rendita € 442,86 Piano 2-3-S1

si attesta la corrispondenza della titolarità attuale catastale con quella del sig. **** Omissis ****.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", INTERNO 17, PIANO T



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/2013 al 29/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1129, Sub. 65 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 13 mq Rendita € 66,93 Piano T
Dal 29/05/2014 al 29/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1129, Sub. 65 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Rendita € 66,93 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", SCALA U, INTERNO 17, PIANO 2-3-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1129	17		A2	2	Vani 3,5	74 mq	442,86 €	2-3-S1	

Corrispondenza catastale

Si attesta la corrispondenza della titolarità attuale catastale con quella del sig. **** Omissis ****. Attualmente il bene oggetto della presente esecuzione risulta regolarmente intestato all'esecutato sig. **** Omissis ****.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", INTERNO 17, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1129	65		C6	1	12	13 mq	66,93 €	T	

Corrispondenza catastale



Si attesta la corrispondenza della titolarità attuale catastale con quella del sig. **** Omissis ****. Attualmente il bene oggetto della presente esecuzione risulta regolarmente intestato all'esecutato sig. **** Omissis ****.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", SCALA U, INTERNO 17, PIANO 2-3-S1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art. 567 del C.p.c., che risulta completa; i dati, così come risultanti dalla certificazione Ipotecaria notarile e dalla relazione preliminare, sono corretti ed atti ad identificare in modo inequivocabile gli immobili individuati nel pignoramento.

Si vuole rendere noto che in data 30/08/2018 alle ore 15,00 lo scrivente C.T.U. ha proceduto al sopralluogo presso il compendio esecutato, ma tale accesso è andato deserto. Solo il 12/09/2018 è stato possibile l'accesso nel compendio esecutato. In tale circostanza il sig. **** Omissis **** dichiarava che la sua residenza è presso l'immobile pignorato.

Lo scrivente tecnico ha provveduto a richiedere e ritirare copia conforme dell'atto di compravendita presso il Notaio dr. **** Omissis **** di Roma (vds. all.).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", INTERNO 17, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art. 567 del C.p.c., che risulta completa; i dati, così come risultanti dalla certificazione Ipotecaria notarile e dalla relazione preliminare, sono corretti ed atti ad identificare in modo inequivocabile gli immobili individuati nel pignoramento. Si vuole rendere noto che in data 30/08/2018 alle ore 15,00 lo scrivente C.T.U. ha proceduto al sopralluogo presso il compendio esecutato, ma tale accesso è andato deserto. Solo il 12/09/2018 è stato possibile l'accesso nel compendio esecutato. In tale circostanza il sig. **** Omissis **** dichiarava che la sua residenza è presso l'immobile pignorato. Lo scrivente tecnico ha provveduto a richiedere e ritirare copia conforme dell'atto di compravendita presso il Notaio . **** Omissis **** di Roma (vds. all.).

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", SCALA U, INTERNO 17, PIANO 2-3-S1

L'immobile risulta occupato dalla parte esecutata Sig. **** Omissis ****. Non risultano esistenti, al momento del sopralluogo eseguito, contratti di locazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", INTERNO 17, PIANO T

L'immobile risulta utilizzato dall' esecutato Sig. **** Omissis ****. Non risultano esistenti, al momento del sopralluogo eseguito, contratti di locazione.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", SCALA U, INTERNO 17, PIANO 2-3-S1

L'immobile risulta, al momento del sopralluogo eseguito, abitato e mantenuto in una normale conduzione dal Sig.**** Omissis ****.Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile risulta buono con una normale dotazione degli impianti funzionante.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", INTERNO 17, PIANO T

Il posto auto risulta, al momento del sopralluogo eseguito, utilizzato e mantenuto in una normale conduzione dal Sig.**** Omissis ****.Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile risulta buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", SCALA U, INTERNO 17, PIANO 2-3-S1

Dalle informazioni assunte inizialmente in sede di sopralluogo, risulta che il presente bene facente parte del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva ricade all'interno di un complesso edilizio per il quale è stato costituito condominio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", INTERNO 17, PIANO T

Dalle informazioni assunte inizialmente in sede di sopralluogo, risulta che il presente bene facente parte del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva ricade all'interno di un complesso edilizio per il quale è stato costituito condominio.

Non risultano essere esistenti, attualmente, oneri e millesimi condominiali a carico del presente bene.(vds. all.)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", SCALA U, INTERNO 17, PIANO 2-3-S1

Non risultano esistenti servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", INTERNO 17, PIANO T

Non risultano esistenti servitù gravanti sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", SCALA U, INTERNO 17, PIANO 2-3-S1

Dal punto di vista architettonico l'edificio, ove è ubicato il compendio pignorato, disegnato con i canoni dell'architettura contemporanea, presenta un aspetto elegante. Il fabbricato di cui è parte l'appartamento pignorato è ubicato nel comune di Anzio, in zona Villa Claudia - Viale Roma, caratterizzata da insediamenti del tipo residenziale non intensivo e dotata delle principali infrastrutture.

Per quanto potuto accertare, in occasione del sopralluogo, non sono stati riscontrati vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie.

STATO DI MANUTENZIONE: Buono con dotazione logistica di impianti funzionanti;

STRUTTURA PORTANTE: cemento armato;

FONDAZIONI: travi rovesce.

ESPOSIZIONE DELL'APPARTAMENTO: Ovest;

ALTEZZA INTERNA UTILE: altezza piano secondo = ml. 2.70; altezza massima locale soffitta = ml. 2.22;

STRUTTURE VERTICALI: pilastri.

SOLAI e TRAVI: in laterocemento;

COPERTURA: tegole in cotto; gronde e pluviali in lamiera di rame; sono presenti pannelli solari e fotovoltaici;

TAMPONATURE LATERALI: pareti in blocchi di termolaterizio;

PARETI ESTERNE ED INTERNE: Le pareti esterne sono tinteggiate color bianco; le pareti interne intonacate e tinteggiate in bianco; il battiscopa è di colore marrone scuro; le pareti del bagno sono piastrellate in maiolica fino ad un'altezza di circa 210 cm, mentre quelle dell'angolo cottura fino a 200 cm, tinteggiate per il resto; le tramezzature interne sono in laterizi intonacate

PAVIMENTAZIONE INTERNA: pavimento in ceramica presente in tutti gli ambienti;

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: tapparelle avvolgibili in pvc di colore bianco, infissi esterni in legno con vetrocamera, porte interne in legno tamburato, portone d'ingresso blindato;

SCALA INTERNA: a chiocciola con gradini in legno e struttura in acciaio con ringhiera composta da colonne in acciaio verniciato e corrimano in materiale plastico, assemblati tra loro tramite elementi in plastica.

IMPIANTO ELETTRICO: presente sottotraccia;

IMPIANTO IDRICO: impianto idrico sottotraccia allacciato all'acquedotto comunale;

IMPIANTO TERMICO: impianto termico con caldaia installata sul balcone posto al piano, sono presenti elementi radianti per il riscaldamento;

ALTRI IMPIANTI: smaltimento acque reflue con allaccio alla rete fognaria comunale;

DOTAZIONI CONDOMINIALI: ascensore

P.S. LE CARATTERISTICHE DI CUI SOPRA SONO STATE RILEVATE IN FASE DI SOPRALLUOGO ESEGUITO ED ANCHE DALLE RELAZIONI TECNICHE ALLEGATE ALLA PRESENTE PERIZIA.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", INTERNO 17, PIANO T

Posto auto scoperto su area condominiale (vds doc. Fotografica)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", SCALA U, INTERNO 17, PIANO 2-3-S1



L'immobile risulta tenuto in uso ed occupato dall'esecutato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", INTERNO 17, PIANO T

L'immobile risulta tenuto in uso ed occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", SCALA U, INTERNO 17, PIANO 2-3-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/2013 al 29/05/2014	**** Omissis ****	COSTITUZIONE prot.n. RM0587730 (n.4980.1/2013)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/07/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2014 al 29/03/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BALLETTA FRANCESCO	29/05/2014	2453	1568
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	10/06/2014	27908	16521
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		ROMA 1	10/06/2014	14482	1T
--	--	--------	------------	-------	----

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", INTERNO 17, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/2013 al 29/05/2014	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/07/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2014 al 29/03/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BALLETTA FRANCESCO	29/05/2014	2453	1568
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	10/06/2014	27908	16521
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 1	10/06/2014	14482	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", SCALA U, INTERNO 17, PIANO 2-3-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da MUTUO
Iscritto a ROMA 2 il 05/04/2012
Reg. gen. 16382 - Reg. part. 2276
Quota: 120.000,00
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Il mutuo iniziale di € 4.600.000,00 concesso dalla BNL SPA alla Impresa costruttrice Soc. Sviluppo per Anzio spa è stato successivamente frazionato con atto a rogito **** Omissis **** del 04/12/2013 rep. 1767/1157 con il quale è stato attribuito al compendio immobiliare pignorato una quota capitale pari a € 120.000,00 e una quota ipoteca pari a € 240.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da RETTIFICA
Iscritto a ROMA 2 il 06/12/2017
Reg. gen. 57171 - Reg. part. 10132
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 160.000,00
Note: Ipoteca volontaria in rettifica alla nota iscrizione del 31/12/2015 al n. 8844 di formalità " in quanto per mero errore materiale veniva indicata la particella 129 e non 1129 come effettivamente è"

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA 2 il 10/02/2016
Reg. gen. 5755 - Reg. part. 3947
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA 2 il 08/02/2018
Reg. gen. 5898 - Reg. part. 4148
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", INTERNO 17, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da MUTUO
Iscritto a ROMA 2 il 05/04/2012
Reg. gen. 16382 - Reg. part. 2276
Quota: 120.000,00
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Il mutuo iniziale di € 4.600.000,00 concesso dalla **** Omissis **** alla Impresa costruttrice **** Omissis **** è stato successivamente frazionato con atto a rogito **** Omissis **** Francesco Balletta##di Roma del 04/12/2013 rep. 1767/1157 con il quale è stato attribuito al compendio immobiliare pignorato una quota capitale pari a € 120.000,00 e una quota ipoteca pari a € 240.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da RETTIFICA
Iscritto a ROMA 2 il 06/12/2017
Reg. gen. 57171 - Reg. part. 10132
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 160.000,00
Note: Ipoteca volontaria in rettifica alla nota iscrizione del 31/12/2015 al n. 8844 di formalità " in quanto per mero errore materiale veniva indicata la particella 129 e non 1129 come effettivamente è"

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA 2 il 10/02/2016
Reg. gen. 5755 - Reg. part. 3947
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA 2 il 08/02/2018
Reg. gen. 5898 - Reg. part. 4148
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", SCALA U, INTERNO 17, PIANO 2-3-S1

Dall'accesso agli atti amministrativi effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio si è potuto verificare che il terreno ove è ubicato il Fabbricato di cui è parte l'immobile esecutato ricade in Zona C1 - Comparto 12 - Area periferica del Comune di Anzio.

Il Comune di Anzio, in base alla Variante Generale al P.R.G. approvata con Delibera Regionale n. 1259 del 17/17/2004 certifica che il terreno ove sorge il Fabbricato e, quindi, l'immobile in oggetto ricade in zona C1 - Comparto 12; l'edificabilità di tale zona è subordinata ai seguenti dati urbanistici:

Indice di edificabilità è pari a 0,18 mq/mq di superficie utile residenziale;

Il numero dei piani massimo consentito è 3;

La superficie copribile è pari al 60% della superficie utile del lotto (S.U.L.);

I distacchi dai confine interni non devono essere inferiore a ml. 5,00 e dalle strade deve essere rispettato l'allineamento prevalente e comunque non inferiore a ml. 5,00;

La superficie destinata agli standard urbanistici deve essere pari ad almeno 1 mq/mq di superficie utile, dei quali 0,4 mq/mq destinati a parcheggio e 0,6 mq/mq destinato a verde pubblico e/o uso pubblico.

Si vedano a tal proposito gli allegati rilasciati dall'Uff. Tec. Comune di Anzio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", INTERNO 17, PIANO T

Dall'accesso agli atti amministrativi effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio si è potuto verificare che il terreno ove è ubicato il Fabbricato di cui è parte l'immobile esecutato ricade in Zona C1 - Comparto 12 - Area periferica del Comune di Anzio.

Il Comune di Anzio, in base alla Variante Generale al P.R.G. approvata con Delibera Regionale n. 1259 del 17/17/2004 certifica che il terreno ove sorge il Fabbricato e, quindi, l'immobile in oggetto ricade in zona C1 - Comparto 12; l'edificabilità di tale zona è subordinata ai seguenti dati urbanistici:

Indice di edificabilità è pari a 0,18 mq/mq di superficie utile residenziale;

Il numero dei piani massimo consentito è 3;

La superficie copribile è pari al 60% della superficie utile del lotto (S.U.L.);

I distacchi dai confine interni non devono essere inferiore a ml. 5,00 e dalle strade deve essere rispettato l'allineamento prevalente e comunque non inferiore a ml. 5,00;

La superficie destinata agli standard urbanistici deve essere pari ad almeno 1 mq/mq di superficie utile, dei quali 0,4 mq/mq destinati a parcheggio e 0,6 mq/mq destinato a verde pubblico e/o uso pubblico.

Si vedano a tal proposito gli allegati rilasciati dall'Uff. Tec. Comune di Anzio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", SCALA U, INTERNO 17, PIANO 2-3-S1

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



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

Dall'esame degli atti rilasciati allo scrivente Esperto dall'Ufficio Tecnico Comunale di Anzio e dall'esame dell'atto di compravendita a rogito Notaio dott. **** Omissis ****- si evince che la costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta legittimata in virtù di:

1-Permesso di Costruire n. 19695 del 18 dicembre 2007 e del successivo Permesso di Costruire in variante n. 152 del 5 ottobre 2011 entrambi rilasciati dal Comune di Anzio; - la comunicazione di inizio lavori è stata inoltrata dal Direttore dei Lavori al Sindaco del Comune di Anzio il 08 novembre 2011 con prot. 50718 ed il fine lavori è stato dichiarato il 30 settembre 2013;

2-In data 3 dicembre 2013, è stata presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della Sicurezza Antincendio, ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. 1 agosto 2011 n. 151 (vds all. Atto di compravendita);

3-In data 19 febbraio 2014, per varianti successivamente apportate, è stato rilasciato dal Comune di Anzio il Permesso di Costruire per Variante in Corso d'Opera n. 16/2014 (Pratica Edilizia n. 21895);

4-In data 25 luglio 2013 è stata presentata presso il comune di Anzio- Sportello Unico per l'Edilizia con prot. 32315 la richiesta per ottenere il relativo certificato di agibilità ed all'attualità, a parere dello scrivente tecnico, non risultano esserci elementi ostativi a tale rilascio.

5-Con Rep. n. 4029 del 22 gennaio 2014 è stata stipulata tra il Comune di Anzio e la Società "Sviluppo per Anzio" la " CONVENZIONE URBANISTICA PER COMPARTO EDIFICATORIO C1 :N°12 – ART. LEGGE 17 AGOSTO 1942 N. 1150 – LOTTIZZAZIONE VIALE ADRIATICO LIDI OVEST – VIALE ROMA – VIALE ADRIATICO" (vds all.)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste il certificato energetico dell'immobile /APE allegato all'atto di compravendita del 29/05/2014 a rogito**** Omissis ****. La classe Energetica assegnata è B e l'APE è stato redatto dal tecnico **** Omissis **** in data 27/08/2013 con validità dieci anni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", INTERNO 17, PIANO T

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

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

Dall'esame degli atti rilasciati allo scrivente Esperto dall'Ufficio Tecnico Comunale di Anzio e dall'esame dell'atto di compravendita a rogito Notaio dott. **** Omissis ****- si evince che la costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta legittimata in virtù di:

1-Permesso di Costruire n. 19695 del 18 dicembre 2007 e del successivo Permesso di Costruire in variante n. 152 del 5 ottobre 2011 entrambi rilasciati dal Comune di Anzio; - la comunicazione di inizio lavori è stata



inoltrata dal Direttore dei Lavori al Sindaco del Comune di Anzio il 08 novembre 2011 con prot. 50718 ed il fine lavori è stato dichiarato il 30 settembre 2013;

2-In data 3 dicembre 2013, è stata presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della Sicurezza Antincendio, ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. 1 agosto 2011 n. 151 (vds all. Atto di compravendita);

3-In data 19 febbraio 2014, per varianti successivamente apportate, è stato rilasciato dal Comune di Anzio il Permesso di Costruire per Variante in Corso d'Opera n. 16/2014 (Pratica Edilizia n. 21895);

4-In data 25 luglio 2013 è stata presentata presso il comune di Anzio- Sportello Unico per l'Edilizia con prot. 32315 la richiesta per ottenere il relativo certificato di agibilità ed all'attualità, a parere dello scrivente tecnico, non risultano esserci elementi ostativi a tale rilascio.

5-Con Rep. n. 4029 del 22 gennaio 2014 è stata stipulata tra il Comune di Anzio e la Società "Sviluppo per Anzio" la " CONVENZIONE URBANISTICA PER COMPARTO EDIFICATORIO C1 :N°12 – ART. LEGGE 17 AGOSTO 1942 N. 1150 – LOTTIZZAZIONE VIALE ADRIATICO LIDI OVEST – VIALE ROMA – VIALE ADRIATICO" (vds all.)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", SCALA U, INTERNO 17, PIANO 2-3-S1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 403,88

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.550,86

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 403,88

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.550,86

Tramite PEC del 14 settembre 2018 l'amministratore ha comunicato allo scrivente:<<con la presente è in corso di approvazione in assemblea un decreto ingiuntivo da una ditta di servizi contro il condominio per una spesa di pulizie condominiali degli anni precedenti non addebitate in precedenza per un totale di quota parte di circa € 222,00>>.

Risulta un condominio costituito, pertanto il sottoscritto CTU in data 07 settembre 2018 ha inoltrato formale richiesta all'Amministratore di condominio al fine di ricevere informazioni in merito a quanto disposto dall'art. 173 bis comma primo, n. 9 disp. att. c.p.c. (vedi allegato). Con due PEC del 16 settembre 2018(vedi allegato) l'Amministratore ha fornito notizie in merito al residuo del debitore esecutato oltre ai millesimi di proprietà. Il residuo in essere verrà defalcato dalla stima. Spese condominiali pregresse e millesimi di pertinenza.



L'Amministratore ha fornito notizie in merito al residuo del debitore esecutato oltre ai millesimi di proprietà. Il residuo in essere verrà defalcato dalla stima. Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1550,86 appartamento millesimi: tab. A generale 12,5370 (vds Regolamento Condominio All.) i sopra elencati importi non tengono conto degli interessi, della rivalutazione monetaria e delle spese legali. Con la PEC di cui sopra l'amministratore di condominio ha fornito il Regolamento Condominiale.

Tramite PEC del 28 settembre 2018 l'amministratore, su richiesta del CTU, ha comunicato che:<< i millesimi al momento sono solo di proprietà, tutto incluso, e non vi è ripartizione solo per i box e cantine. Il totale della tabella di proprietà predisposta dal costruttore è di 620,84 e non 1000, in quanto doveva essere aggiunta la scala C, costruita successivamente, ma non costituiva condominio insieme agli altri due in quanto costruita da un altro costruttore>>.

La PEC del 26 Marzo 2023, con la quale si chiedeva all'Amministratore del Condominio l'aggiornamento di dati e documenti relativi all'immobile esecutato, è rimasta priva di risposta.(vds. all.).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", INTERNO 17, PIANO T

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

Non risultano, attualmente, oneri e millesimi condominiali a carico del presente bene.

Tramite PEC del 28 settembre 2018 l'amministratore, su richiesta del CTU, ha comunicato che:<< i millesimi al momento sono solo di proprietà, tutto incluso, e non vi è ripartizione solo per i box e cantine. Il totale della tabella di proprietà predisposta dal costruttore è di 620,84 e non 1000, in quanto doveva essere aggiunta la scala C, costruita successivamente, ma non costituiva condominio insieme agli altri due in quanto costruita da un altro costruttore>>. (vds all.).

La PEC del 26 Marzo 2023, con la quale si chiedeva all'Amministratore del Condominio l'aggiornamento di dati e documenti relativi all'immobile esecutato, è rimasta priva di risposta.(vds. all.).



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Considerando l'incarico affidatomi in data 02.03.2023, lo scrivente C.T.U. in tale contesto, ritiene opportuno e proponibile la formazione di un Lotto Unico al fine di rendere più facile e più agevole la vendita del compendio pignorato. Tale proposta potrà essere oggetto di variazione sulla base delle osservazioni pervenute dalle parti oltre che sulla base delle indagini in corso sviluppate dal sottoscritto.

Si è dunque proceduto alla formazione di un primo lotto così costituito:

- Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", scala U, interno 17, piano 2-3-S1 (Coord. Geografiche: 41°29'19.8"N 12°36'48.0"E) ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Anzio al foglio 32, particella 1129, subalterno 17, cat. A/2, consistenza 3,5 vani, R.C. € 442,86;
- Posto Auto al Piano Terra distinto con il numero 17 Subalterno 65 e confinante con posti auto distinti con i Subalterni 64 e 50 e spazio di manovra, salvo altri. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Anzio al foglio 32, particella 1129, subalterno 65, cat. C/6, consistenza 12 mq, R.C. € 66,93.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", scala U, interno 17, piano 2-3-S1
Appartamento per civile abitazione facente parte del più vasto fabbricato condominiale con accesso da Viale Roma 192, indicato con l'identificativo di Edificio "A" posto al piano secondo/terzo distinto con il n. interno 17, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno ed un balcone a livello e soprastante locale soffitta (al quale si accede tramite scala interna); all'appartamento è catastalmente incorporato nell'unitaria consistenza un locale cantina al piano seminterrato del medesimo fabbricato. L'immobile oggetto della presente è ubicato nel Comune di Anzio in Viale Roma 192/a; località VILLA CLAUDIA - VIALE ROMA: è ubicato in una palazzina di un fabbricato condominiale di recente costruzione posizionato a ca. 700 mt dalla stazione di Villa Claudia e a ca. 2 km dal mare, al secondo piano servito da ascensore. L'appartamento è composto da luminoso soggiorno con cucina a vista, piccolo disimpegno, camera matrimoniale, bagno con doccia e ampio terrazzo di 21 mq con eleganti colonne rivestite in stucco veneziano finto marmo e annesso locale soffitta al piano sottotetto a cui si accede mediante scala interna; è di pertinenza una piccola cantina al piano seminterrato. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra coperto da tetto. Il tutto in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio, foglio 1129 subalterno 17, piano 2-3-S1, cat. A/2 consistenza 3,5 vani Sup. catastale mq. 74 Rendita € 442,86.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 17, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 130.832,00

Il criterio del più probabile valore di mercato risulta come il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, poiché viene fuori da un rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene. All'interno di tale criterio si è ritenuto opportuno avvalersi del procedimento di stima sintetico sulla base del parametro della superficie commerciale. Da indagini, svolte direttamente dallo scrivente, si sono ottenute alcune risultanze sufficientemente significative e relative a valori di mercato di immobili ubicati nella zona Periferica/ANZIO COLONIA - VIA DI VILLA CLAUDIA - LAVINIO, con caratteristiche analoghe all'immobile esecutato sia per età, che per tipologia edilizia.

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti da un'attenta analisi e ricerca presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili, riviste specializzate), tenendo in considerazione il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché, facendo riferimento alle quotazioni immobiliari pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari.(vds. all).

Per l'attuazione di quanto sopra esposto sono scaturiti valori unitari che vanno da un minimo di € 1.100,00/mq. ad un massimo di € 1.650,00/mq. da calcolarsi sulla superficie commerciale.

Per superficie commerciale si intende la superficie lorda dell'unità immobiliare, ponderata in ragione delle sue pertinenze: ponderare assume il significato di "pesare", cioè attribuire ad ogni pertinenza il suo giusto peso di utilità. Di conseguenza la superficie commerciale indicata nella presente relazione è stata calcolata ricorrendo ai coefficienti di differenziazione (o di omogeneizzazione) della Norma UNI 10750 "Agenzie Immobiliari" e alla superficie rilevata (vds. la voce "CONSISTENZA").

Oltre alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto della presente perizia, sono stati presi in considerazione fattori come la posizione urbanistica in zona di tipo decentrata e di conseguenza la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, ma anche lo stato di conservazione dell'immobile che, in sede di sopralluogo, si è rivelato più che buono con dotazione logistica di impianti funzionanti. Si è considerata, infine, la modalità di costruzione e la qualità delle finiture, ma anche lo stato di conservazione dell'immobile che in sede di sopralluogo si è rivelato buono. Per alcuni impianti, non è stata rinvenuta valida dichiarazione di conformità accertante la regolarità degli stessi. Infine sono state considerate anche le modalità di costruzione e la qualità delle finiture.

Si ritiene opportuno precisare, inoltre, che in sede di sopralluogo eseguito non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale. Di conseguenza la superficie commerciale indicata nella presente relazione è stata calcolata sulla base della superficie scaturita dall'analisi delle visure e delle planimetrie catastali, oltre che dal rilievo planimetrico effettuato dallo scrivente CTU, ricorrendo ai coefficienti di differenziazione (o di omogeneizzazione) della Norma UNI 10750 "Agenzie Immobiliari".

Oneri in detrazione

Oneri condominiali insoluti=

-€ 1.550,86

Valore finale dell'immobile

€ 130.832,00 -€ 1.550,86=

€ 129.281,14 (oltre oneri di legge se dovuti)

In base a tutte le considerazioni di cui sopra si è ritenuto congruo, per la valutazione del bene de quo, assumere un prezzo unitario identificato in € 1.600,00/mq.



- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", interno 17, piano T
Posto Auto al Piano Terra distinto con il numero 17 Subalterno 65 e confinante con posti auto distinti con i Subalterni 64 e 50 e spazio di manovra, salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 65, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.008,00

Il criterio del più probabile valore di mercato risulta come il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, poiché viene fuori da un rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene. All'interno di tale criterio si è ritenuto opportuno avvalersi del procedimento di stima sintetico sulla base del parametro della superficie commerciale. Da indagini, svolte direttamente dallo scrivente, si sono ottenute alcune risultanze sufficientemente significative e relative a valori di mercato di immobili ubicati nella zona Periferica/ANZIO COLONIA - VIA DI VILLA CLAUDIA - LAVINIO, con caratteristiche analoghe all'immobile esecutato sia per età, che per tipologia edilizia.

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti da un'attenta analisi e ricerca presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili, riviste specializzate), tenendo in considerazione il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché, facendo riferimento alle quotazioni immobiliari pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari.(vds. all).

Per l'attuazione di quanto sopra esposto sono scaturiti valori unitari che vanno da un minimo di € 1.100,00/mq. ad un massimo di € 1.650,00/mq. da calcolarsi sulla superficie commerciale per gli appartamenti e ville/villette.

Per superficie commerciale si intende la superficie lorda dell'unità immobiliare, ponderata in ragione delle sue pertinenze: ponderare assume il significato di "pesare", cioè attribuire al bene il suo giusto peso di utilità. Di conseguenza la superficie commerciale indicata nella presente relazione è stata calcolata ricorrendo ai coefficienti di differenziazione (o di omogeneizzazione) della Norma UNI 10750 "Agenzie Immobiliari" e alla superficie rilevata (vds. la voce "CONSISTENZA").

Oltre alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto della presente perizia, sono stati presi in considerazione fattori come la posizione urbanistica in zona di tipo decentrata e di conseguenza la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, ma anche, se non soprattutto, la facilità o meno di trovare parcheggio in zona.

Si ritiene opportuno precisare, inoltre, che in sede di sopralluogo eseguito non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale. Di conseguenza la superficie commerciale indicata nella presente relazione è stata calcolata sulla base della superficie scaturita dall'analisi delle visure e delle planimetrie catastali, oltre che dal rilievo planimetrico effettuato dallo scrivente CTU, ricorrendo ai coefficienti di differenziazione (o di omogeneizzazione) della Norma UNI 10750 "Agenzie Immobiliari".

In base a tutte le considerazioni di cui sopra si è ritenuto congruo, opportuno e significativo assumere per la valutazione del bene de quo, un prezzo unitario identificato in € 1600,00/mq. di superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", scala U, interno 17, piano 2-3-S1	81,77 mq	1.600,00 €/mq	€ 130.832,00	100,00%	€ 130.832,00
Bene N° 2 - Posto auto Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", interno 17, piano T	4,38 mq	1.600,00 €/mq	€ 7.008,00	100,00%	€ 7.008,00
Valore di stima:					€ 137.840,00

Valore di stima: € 137.840,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1550,86	€

Valore finale di stima: € 136.289,14

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

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.

Ariccina, li 29/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Di Rosa Giovanni



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL.1 NOMINA ESPERTO E NUOVO INCARICO. (Aggiornamento al 02/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 2 VERBALE DI GIURAMENTO (Aggiornamento al 30/05/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 3 ELENCO QUESITI (Aggiornamento al 30/05/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 4 ATTO DI PIGNORAMENTO (Aggiornamento al 09/01/2018)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL. 5 ATTO DI COMPRAVENDITA (Aggiornamento al 29/05/2014)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 6 RICHIESTA ACCESSO ATTI COMUNE DI ANZIO CON RICEVUTA CONSEGNA PEC (Aggiornamento al 06/09/2018)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL. 7.1 PERMESSO DI COSTRUIRE 152-2011 (Aggiornamento al 05/10/2011)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 7.2 DETERMINA PRATICA EDILIZIA N.21382 (Aggiornamento al 22/09/2011)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 7.3 RELAZIONE TECNICA AL PROGETTO DI VARIANTE (Aggiornamento al 30/05/2011)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 7.4 PARERE CONGRUITA' OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (Aggiornamento al 09/06/2011)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL. 7.5 RELAZIONI ASSEVERATE PROGETTISTA INCARICATO (Aggiornamento al 04/03/2011)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 7.6 COMUNICAZIONI INIZIO LAVORI (Aggiornamento al 08/11/2011)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL. 7.7 PERMESSO DI COSTRUIRE N. 19695 (Aggiornamento al 19/12/2007)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - ALL. 7.8 PROGETTO DI VARIANTE AL P.D.C. 19595 (Aggiornamento al 04/03/2011)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 7.9 CONVENZIONE URBANISTICA COMUNE ANZIO (Aggiornamento al 22/01/2014)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL. 7.10 PERMESSO DI COSTRUIRE N. 16-2014 (Aggiornamento al 19/02/2014)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 7.11 RELAZIONE TECNICA 05.02.2014 (Aggiornamento al 05/02/2014)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 7.12 RELAZIONE TECNICA 05.11.2014 (Aggiornamento al 05/11/2014)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 7.13 PARERE FAVOREVOLE VARIANTE CORSO D'OPERA (Aggiornamento al 19/02/2014)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 7.14 REG.LAZIO-SOLLECITO PERFEZIONAMENTO PRATICA SISMICA (Aggiornamento al 23/07/2013)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 7.15 D.I.A. DEL 03-12-2014 (Aggiornamento al 03/12/2014)



- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 7.16 IMPIANTO GAS -DICHIARAZIONE CONFORMITA'
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 7.17 IMPIANTO ELETTRICO -DICHIARAZIONE CONFORMITA' (Aggiornamento al 01/09/2011)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 7.18 IMPIANTO LUCE E F.M. BOX CANTINE E AREE COMUNI -DICHIARAZIONE CONFORMITA' (Aggiornamento al 01/09/2011)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - ALL. 7.19 PROGETTO DI VARIANTE AL P.D.C. 152 DEL2011 (Aggiornamento al 21/01/2014)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 8 RICHIESTA DATI AMMINISTRATORE (Aggiornamento al 07/09/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 8.1 SITUAZIONE CONTABILE E RISPOSTE (Aggiornamento al 14/09/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 8.2 REGOLAMENTO CONDOMINIALE (Aggiornamento al 30/04/2018)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - ALL. 9.1 APPARTAMENTO ELABORATO PLANIMETRICO (Aggiornamento al 12/09/2018)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - ALL. 9.2 POSTO AUTO ELABORATO PLANIMETRICO (Aggiornamento al 12/09/2018)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL. 10 NOTIFICA ACCESSI ALLE PARTI (Aggiornamento al 22/08/2018)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL. 11 VERBALI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 12/09/2018)
- ✓ N° 1 Foto - ALL. 12.1 DOC.NE FOTOGRAFICA APPARTAMENTO (Aggiornamento al 12/09/2018)
- ✓ N° 1 Foto - ALL. 12.2 DOC.NE FOTOGRAFICA POSTO AUTO (Aggiornamento al 12/09/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 13 INVIO RELAZIONE PARTE ESECUTATA (Aggiornamento al 16/09/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 14 INVIO RELAZIONE PARTE CREDITRICE (Aggiornamento al 25/09/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 15 DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (Aggiornamento al 04/04/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 16 RELAZIONE PRELIMINARE (Aggiornamento al 21/05/2018)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - ALL. 17 APPARTAMENTO CATASTO VISURA-PLANIMETRIA - E. M (Aggiornamento al 02/07/2018)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - ALL. 18 POSTO AUTO CATASTO VISURA-PLANIMETRIA - E. M (Aggiornamento al 02/07/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 19 AG. TERRITORIO BORSINO IMMOBILIARE (Aggiornamento al 03/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 3.1 INCARICO DEL 02.03.2023 (Aggiornamento al 02/03/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALL. 8.3 NUOVA RICHIESTA DATI ALL'AMMINISTRATORE (Aggiornamento al 26/03/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL. 8.4 RICHIESTA DATI AL CUSTODE E RISPOSTA (Aggiornamento al 27/03/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", scala U, interno 17, piano 2-3-S1

Appartamento per civile abitazione facente parte del più vasto fabbricato condominiale con accesso da Viale Roma 192, indicato con l'identificativo di Edificio "A" posto al piano secondo/terzo distinto con il n. interno 17, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno ed un balcone a livello e soprastante locale soffitta (al quale si accede tramite scala interna); all'appartamento è catastalmente incorporato nell'unitaria consistenza un locale cantina al piano seminterrato del medesimo fabbricato. L'immobile oggetto della presente è ubicato nel Comune di Anzio in Viale Roma 192/a; località VILLA CLAUDIA - VIALE ROMA: è ubicato in una palazzina di un fabbricato condominiale di recente costruzione posizionato a ca. 700 mt dalla stazione di Villa Claudia e a ca. 2 km dal mare, al secondo piano servito da ascensore. L'appartamento è composto da luminoso soggiorno con cucina a vista, piccolo disimpegno, camera matrimoniale, bagno con doccia e ampio terrazzo di 21 mq con eleganti colonne rivestite in stucco veneziano finto marmo e annesso locale soffitta al piano sottotetto a cui si accede mediante scala interna; è di pertinenza una piccola cantina al piano seminterrato. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra coperto da tetto. Il tutto in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio, foglio 1129 subalterno 17, piano 2-3-S1, cat. A/2 consistenza 3,5 vani Sup. catastale mq. 74 Rendita € 442,86.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 17, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'accesso agli atti amministrativi effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio si è potuto verificare che il terreno ove è ubicato il Fabbricato di cui è parte l'immobile esecutato ricade in Zona C1 - Comparto 12 - Area periferica del Comune di Anzio. Il Comune di Anzio, in base alla Variante Generale al P.R.G. approvata con Delibera Regionale n. 1259 del 17/17/2004 certifica che il terreno ove sorge il Fabbricato e, quindi, l'immobile in oggetto ricade in zona C1 - Comparto 12; l'edificabilità di tale zona è subordinata ai seguenti dati urbanistici: Indice di edificabilità è pari a 0,18 mq/mq di superficie utile residenziale; Il numero dei piani massimo consentito è 3; La superficie copribile è pari al 60% della superficie utile del lotto (S.U.L.); I distacchi dai confine interni non devono essere inferiore a ml. 5,00 e dalle strade deve essere rispettato l'allineamento prevalente e comunque non inferiore a ml. 5,00; La superficie destinata agli standard urbanistici deve essere pari ad almeno 1 mq/mq di superficie utile, dei quali 0,4 mq/mq destinati a parcheggio e 0,6 mq/mq destinato a verde pubblico e/o uso pubblico. Si vedano a tal proposito gli allegati rilasciati dall'Uff. Tec. Comune di Anzio.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", interno 17, piano T
Posto Auto al Piano Terra distinto con il numero 17 Subalterno 65 e confinante con posti auto distinti con i Subalterni 64 e 50 e spazio di manovra, salvo altri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 65, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'accesso agli atti amministrativi effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio si è potuto verificare che il terreno ove è ubicato il Fabbricato di cui è parte l'immobile esecutato ricade in Zona C1 - Comparto 12 - Area periferica del Comune di Anzio. Il Comune di Anzio, in base alla Variante Generale al P.R.G. approvata con Delibera Regionale n. 1259 del 17/17/2004 certifica che il terreno ove sorge il Fabbricato e, quindi, l'immobile in oggetto ricade in zona C1 - Comparto 12; l'edificabilità di tale zona è subordinata ai seguenti dati urbanistici: Indice di edificabilità è pari a 0,18 mq/mq di superficie utile residenziale; Il numero dei piani massimo consentito è 3; La



superficie copribile è pari al 60% della superficie utile del lotto (S.U.L.); I distacchi dai confine interni non devono essere inferiore a ml. 5,00 e dalle strade deve essere rispettato l'allineamento prevalente e comunque non inferiore a ml. 5,00; La superficie destinata agli standard urbanistici deve essere pari ad almeno 1 mq/mq di superficie utile, dei quali 0,4 mq/mq destinati a parcheggio e 0,6 mq/mq destinato a verde pubblico e/o uso pubblico. Si vedano a tal proposito gli allegati rilasciati dall'Uff. Tec. Comune di Anzio.

Prezzo base d'asta: € 136.289,14



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 136.289,14

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", scala U, interno 17, piano 2-3-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 17, Categoria A2	Superficie	81,77 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta, al momento del sopralluogo eseguito, abitato e mantenuto in una normale conduzione dal Sig.*** Omissis ***.Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile risulta buono con una normale dotazione degli impianti funzionante.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione facente parte del più vasto fabbricato condominiale con accesso da Viale Roma 192, indicato con l'identificativo di Edificio "A" posto al piano secondo/terzo distinto con il n. interno 17, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno ed un balcone a livello e soprastante locale soffitta (al quale si accede tramite scala interna); all'appartamento è catastalmente incorporato nell'unitaria consistenza un locale cantina al piano seminterrato del medesimo fabbricato. L'immobile oggetto della presente è ubicato nel Comune di Anzio in Viale Roma 192/a; località VILLA CLAUDIA - VIALE ROMA: è ubicato in una palazzina di un fabbricato condominiale di recente costruzione posizionato a ca. 700 mt dalla stazione di Villa Claudia e a ca. 2 km dal mare, al secondo piano servito da ascensore. L'appartamento è composto da luminoso soggiorno con cucina a vista, piccolo disimpegno, camera matrimoniale, bagno con doccia e ampio terrazzo di 21 mq con eleganti colonne rivestite in stucco veneziano finto marmo e annesso locale soffitta al piano sottotetto a cui si accede mediante scala interna; è di pertinenza una piccola cantina al piano seminterrato. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra coperto da tetto. Il tutto in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio, foglio 1129 subalterno 17, piano 2-3-S1, cat. A/2 consistenza 3,5 vani Sup. catastale mq. 74 Rendita € 442,86.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta tenuto in uso ed occupato dall'esecutato.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Roma 192/a, edificio "A", interno 17, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 65, Categoria C6	Superficie	4,38 mq
Stato conservativo:	Il posto auto risulta, al momento del sopralluogo eseguito, utilizzato e mantenuto in una normale conduzione dal Sig.*** Omissis ***.Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile risulta buono.		
Descrizione:	Posto Auto al Piano Terra distinto con il numero 17 Subalterno 65 e confinante con posti auto distinti con i Subalterni 64 e 50 e spazio di manovra, salvo altri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta tenuto in uso ed occupato dall'esecutato.		



DOTT. AGRONOMO GIOVANNI DI ROSA VIA APPIA NUOVA 12 00041 ALBANO LAZIALE (RM) TEL/FAX 0693269234
VIA B. TORTOLINI 11 00072 ARICCIA (RM) TEL/FAX 069325249
CELL. 3478535548 MAIL: STUDIOTECNICO.DIROSA@LIBERO.IT
N. 819 ALBO CIVILE CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI VELLETRI



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", SCALA U, INTERNO 17, PIANO 2-3-S1

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA 2 il 10/02/2016
Reg. gen. 5755 - Reg. part. 3947
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA 192/A, EDIFICIO "A", INTERNO 17, PIANO T

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA 2 il 10/02/2016
Reg. gen. 5755 - Reg. part. 3947
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

