

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Masi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 378/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano 1° .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano S1 .....	4
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano 1° .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano S1 .....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano 1° .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano S1 .....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano 1° .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano S1 .....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano 1° .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano S1 .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano 1° .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano S1 .....	8
Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano 1° .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano S1 .....	10
Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano 1° .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano S1 .....	10
Patti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano 1° .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano S1 .....	11
Stato conservativo .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano 1° .....	11



<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano S1 .....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano 1° .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano S1 .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano 1° .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano S1 .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano 1° .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano S1 .....	12
Stato di occupazione .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano 1° .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano S1 .....	13
Provenienze Ventennali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano 1° .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano S1 .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano 1° .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano S1 .....	18
Normativa urbanistica .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano 1° .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano S1 .....	19
Regolarità edilizia .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano 1° .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano S1 .....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	24
<b>Lotto Unico</b> .....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 378/2021 del R.G.E. ....	25
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 159.985,00</b> .....	25



## INCARICO

---

All'udienza del 15/02/2022, il sottoscritto Geom. Masi Marco, con studio in Viale Giuseppe Mazzini, 13 - 00047 - Marino (RM), email marco.masi59@tiscali.it;marcomasi.mm@alice.it, PEC marco.masi@geopec.it, Fax 06 9387952, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano 1° (Coord. Geografiche: 41°26'50"N 12°37'42"E)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano S1 (Coord. Geografiche: 41°26'50"N 12°37'42"E)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 1°**

---

L'immobile in oggetto trattasi di un APPARTAMENTO situato al piano primo con accesso da un vano scala condominiale.

L'unità si compone di un soggiorno di mq.33,52; una cucina mq.7,80; un corridoio di mq.7,00; due bagni rispettivamente di mq.4,60 e mq. 5,72; due camere rispettivamente di mq. 17,06 e mq. 10,38 con altezza di ml.2,70 e un balcone coperto di mq. 20,44 con altezza di ml. 2,73.

L'intero edificio residenziale è ubicato in zona residenziale con accesso da una strada comunale denominata Corso Italia è provvista di spazi verdi e parcheggi.  
(foto dal n.1 al n.20)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso è stato effettuato in data 13.05.2022 previa comunicazione alla parte esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e al Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quest'ultimo quale intestatario risultante in Catasto Fabbricati ai fini dell'accesso stesso. Al momento dell'accesso non erano presenti nonostante le comunicazioni inviate, bensì erano presenti la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quali affittuari con contratto di affitto scaduto, che hanno chiamato altre persone abitanti nell'edificio e con i quali sono scesi con l'intento di ostacolare e non permettere l'accesso. A questo punto sono stato costretto a chiamare i Carabinieri i quali sono intervenuti dal Comando di Nettuno e con il loro ausilio è stato possibile eseguire il sopralluogo alla loro presenza come da verbale di accesso (all.1).

### **BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO S1**

---





L'immobile in oggetto trattasi di un LOCALE CANTINA situato al piano seminterrato con accesso da un vano scala condominiale individuato con la lettera D.

L'unità ha una superficie di mq,5,00 con altezza di ml. 2,50.

L'intero edificio residenziale è ubicato in zona residenziale con accesso da una strada comunale denominata Corso Italia è provvista di spazi verdi e parcheggi.

(foto dal n.18 al n.20)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso è stato effettuato in data 13.05.2022 previa comunicazione alla parte esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quest'ultimo quale intestatario risultante in Catasto Fabbricati ai fini dell'accesso stesso.

Al momento dell'accesso non erano presenti nonostante le comunicazioni inviate, bensì erano presenti la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quali affittuari con contratto di affitto scaduto, che hanno chiamato altre persone abitate nell'edificio che sono scesi con l'intento di ostruire e non permettere l'accesso.

A questo punto sono stato costretto a chiamare i Carabinieri i quali sono intervenuti dal Comando di Nettuno e con il loro ausilio è stato possibile eseguire il sopralluogo alla loro presenza come da verbale di accesso (all.1).

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano 1°
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 1°**

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

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO S1**

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

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 1°**



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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'unità immobiliare è stata acquistata dalla Soc. [REDACTED] con atto di Compravendita del Notaio Romano di Roma repertorio 379871 racc. 18577, registrato a Roma, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 29.12.2009 al n. 43395. (all.2)

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO S1**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'unità immobiliare è stata acquistata dalla Soc. [REDACTED] con atto di Compravendita del Notaio Romano di Roma repertorio 379871 racc. 18577, registrato a Roma, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 29.12.2009 al n. 43395. (all.2)

**CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 1°**

L'unità immobiliare confina con vano scala, vano ascensore, appartamento intero 4 della scala 'C'.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO S1**

L'unità immobiliare confina con corridoio, locale cantina int. 2 e locale cantina int.4 .

**CONSISTENZA**



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 1°**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,89 mq	96,77 mq	1,00	96,77 mq	2,70 m	1°
Balcone coperto	20,44 mq	20,44 mq	0,40	8,18 mq	2,73 m	1°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>104,95 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>104,95 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,08 mq	5,70 mq	0,50	2,85 mq	2,50 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2,85 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 1°**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 10/06/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 501, Sub. 88 Categoria C2 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 23,76 Piano S1
Dal 10/06/1991 al 28/12/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 501, Sub. 88 Categoria C2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 23,76 Piano S1





Dal 28/12/1994 al 11/03/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 501, Sub. 88 Categoria C2 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 23,76 Piano S1
Dal 11/03/2004 al 22/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 501, Sub. 88 Categoria C2 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 23,76 Piano S1
Dal 22/11/2004 al 15/01/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 501, Sub. 88 Categoria C2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 23,76 Piano S1
Dal 25/01/2005 al 11/12/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 501, Sub. 88 Categoria C2 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 23,76 Piano S1
Dal 11/12/2009 al 25/05/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 501, Sub. 88 Categoria C2 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 23,76 Piano S1

ATTUALMENTE L'UNITA' IMMOBILIARE E' INTESTATA A [REDACTED]  
[REDACTED] DALLA DATA DEL 25/05/2010

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 10/06/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 501, Sub. 76 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 105 mq Rendita € 632,66 Piano 1°
Dal 10/06/1991 al 28/12/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 501, Sub. 76 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 105 mq Rendita € 632,66 Piano 1°
Dal 28/12/1994 al 11/03/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 501, Sub. 76 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 105 mq Rendita € 632,66 Piano 1°





Dal 11/03/2004 al 22/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 501, Sub. 76 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 105 mq Rendita € 632,66 Piano 1°
Dal 22/11/2004 al 15/01/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 501, Sub. 76 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 105 mq Rendita € 632,66 Piano 1°
Dal 25/01/2005 al 11/12/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 501, Sub. 76 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 105 mq Rendita € 632,66 Piano 1°
Dal 11/12/2009 al 25/05/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 501, Sub. 76 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 105 mq Rendita € 632,66 Piano 1°

ATTUALMENTE L'UNITA' IMMOBILIARE E' INTESTATA A [REDACTED] A [REDACTED]  
DALLA DATA DEL 25/05/2010

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 1°**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	501	76		A2	2	5 vani		632,66 €	1°		

### Corrispondenza catastale

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



L'unità immobiliare è identificata come da visura catastale (all. 3) e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale (all.4), tranne una piccola parete della larghezza di ml. 1,10 nella parte antistante dell'ingresso all'appartamento.

L'intero edificio è identificato come da stralcio catastale allegato. (all.5).

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	501	76		A2	2	5 vani	105 mq	632,66 €	1°	

**Corrispondenza catastale**

L'unità immobiliare è identificata come da visura catastale (all. 3) e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale (all.4), tranne una piccola pareti larga ml.1,00 autorizzata dal Comune di Anzio.

L'intero edificio è identificato come da stralcio catastale allegato. (all.5).

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 1°**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO S1**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c.

**PATTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 1°**

Risulta un contratto di locazione dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di cui il legale rappresentate è il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* occupante insieme a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO S1**

---

Risulta un contratto di locazione dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di cui il legale rappresentate è il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* occupante insieme a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 1°**

---

L'edificio è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con pavimentazione in monocottura, piastrelle ceramiche sulle pareti della cucina e del bagno, nel quale sono installati ordinari apparecchi igienici sanitari (vasca da bagno, lavabo, bidet e w.c.).

Le pareti interne ed esterne sono tinteggiate, gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni in pvc con persiane, e in buono stato d'uso; le soglie delle finestre sono di travertino.

La dotazione impiantistica è costituita dall'impianto idrico-sanitario, dall'impianto elettrico, dall'impianto citofonico, e dall'impianto termico, che è del tipo autonomo con elementi terminali in acciaio.

La luminosità ed il soleggiamento sono buoni.

L'edificio è stato costruito a struttura mista in cemento armato e muratura con solai in latero cemento La copertura è a terrazzo.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO S1**

---

Le condizioni delle pareti sono mediocri con sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, i pavimenti sono in monocottura e le pareti sono intonacate con tinteggiatura in condizioni mediocri, e solaio in latero cemento.

La dotazione impiantistica è costituita dall'impianto elettrico.

L'edificio è stato costruito a struttura mista in cemento armato e muratura con solai in latero cemento.

La copertura è a terrazzo.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 1°**

---

A riguardo risulta un contratto di locazione scaduto tra la Soc. con sede in di cui il legale rappresentante è il Sig. (esecutato), con la Sig.ra nata a attuale occupante dell'appartamento posto al piano primo int 3 scala D insieme al Sig. nato a (all. ).

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO S1**

---

A riguardo risulta un contratto di locazione scaduto tra la Soc. con sede in Roma Viale di cui il legale rappresentante è il Sig. (esecutato), con la Sig.ra nata a attuale occupante dell'appartamento posto al piano primo int 3 scala D insieme al Sig. (all. ).





## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 1°**

---

Le parti comuni si riferiscono al vano scala della scala D, spazi di parcheggio e terrazzo di copertura condominiale.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO S1**

---

Le parti comuni si riferiscono al vano scala della scala D, spazi di parcheggio e terrazzo di copertura condominiale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 1°**

---

L'edificio è esposta a sud, l'altezza interna dell'abitazione è di ml. 2,70.

La costruzione è in cemento armato e muratura con solai in latero-cemento.

La copertura è a tetto, i pavimenti sono in monocottura gli infissi sono in p.v.c. con persiane è comprensivo dell'impianto elettrico, idrico e termico.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi buono.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO S1**

---

La cantina ha le pareti in muratura con un'altezza interna di ml. 2,50.

La costruzione è in cemento armato e muratura con solai in latero-cemento.

La copertura è a terrazzo, i pavimenti sono in monocottura e la porta d'ingresso in ferro, è comprensivo dell'impianto elettrico.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi mediocre.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 1°**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/09/2010
- Scadenza contratto: 02/09/2018



### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

L'unità è occupata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* senza titolo, in quanto il contratto stipulato con la soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con il numero \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rinnovabile automaticamente per quattro anni, risulta scaduto il 02.09.2018.  
Si allega copia del contratto stipulato con la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (all.8).

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 500,00

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO S1**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/09/2010
- Scadenza contratto: 02/09/2014

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

L'unità è occupata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* senza titolo, in quanto il contratto stipulato con la soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con il numero ##13038# rinnovabile automaticamente per quattro anni è scaduto il 02.09.2018.  
Si allega copia del contratto stipulato con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (all.8).

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 500,00



PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/2004 al 22/11/2004	**** Ommissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE DI VELLETRI	11/03/2004	1505	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI RR.II. ROMA 2	24/03/2004	15060	9542
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/11/2004 al 25/01/2005	**** Ommissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GIULIANI GIOVANNI	22/11/2004	41728	12694
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	25/11/2004	69961	43543
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/01/2005 al 11/12/2009	**** Ommissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GIULIANI GIOVANNI	25/01/2005	42344	13007
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Roma 2	27/01/2004	4556	2815
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>





Dal 29/12/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ROMANO MARIO EZIO	11/12/2009	379871	43395
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA ROMA 2	29/12/2009	83446	43395
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/05/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		FONTECCHIA ANDREA	25/05/2010	16122	12479
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma 2	05/06/2010	34538	19917
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 11/03/2004 al 22/11/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE DI VELLETRI	11/03/2004	1505	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI RR.II. ROMA 2	24/03/2004	15060	9542
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 22/11/2004 al 25/01/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GIULIANI GIOVANNI	22/11/2004	41728	12694
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	25/11/2004	69961	43543
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/01/2005 al 11/12/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GIULIANI GIOVANNI	25/01/2005	42344	13007
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Roma 2	27/01/2004	4556	2815
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/12/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ROMANO MARIO EZIO	11/12/2009	379871	43395
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA ROMA 2	29/12/2009	83446	43395
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/05/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		FONTECCHIA ANDREA	25/05/2010	16122	12479
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria dei RR.II. Roma 2	05/06/2010	34538	19917		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 06/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- IPOTECA LEGALE** derivante da TITOLO  
 Iscritto a ROMA il 06/04/2010  
 Reg. gen. 11097/97 - Reg. part. .  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 71.109,48  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 142.218,96
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Iscritto a ROMA il 25/05/2010  
 Reg. gen. 16123 - Reg. part. 12480  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 160.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 320.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
 Iscritto a ROMA il 13/10/2015  
 Reg. gen. 19636 - Reg. part. .  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 4.015,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 10.000,00

### Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRIBUNALE DI TIVOLI**  
 Trascritto a ROMA il 23/08/2021  
 Reg. gen. 2773 - Reg. part. .  
 Quota: 1/1





A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Annotazioni a trascrizioni**

- **RISOLUZIONE DEL 13/10/2015**  
Trascritto a ROMA il 15/03/2017  
Reg. gen. 11606 - Reg. part. 1810  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: RISOLUZIONE DEL 13/10/2015.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 06/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA LEGALE** derivante da TITOLO  
Iscritto a ROMA il 06/04/2010  
Reg. gen. 11097/97 - Reg. part. .  
Quota: 1/1  
Importo: € 71.109,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 142.218,96
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a ROMA il 25/05/2010  
Reg. gen. 16123 - Reg. part. 12480  
Quota: 1/1  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 320.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a ROMA il 13/10/2015  
Reg. gen. 19636 - Reg. part. .  
Quota: 1/1  
Importo: € 4.015,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 10.000,00



## Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRIBUNALE DI TIVOLI**

Trascritto a ROMA il 23/08/2021

Reg. gen. 2773 - Reg. part. .

Quota: 1/1

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

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

## Annotazioni a trascrizioni

- **RISOLUZIONE DEL 13/10/2015**

Trascritto a ROMA il 15/03/2017

Reg. gen. 11606 - Reg. part. 1810

Quota: 1/1

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

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

Note: RISOLUZIONE DEL 13/10/2015.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 1°**

---

Il terreno su cui insiste l'edificio in base al Piano Regolatore Generale approvato con bollettino ufficiale n. 5 del pubblicato il 19.02.2005 ricade in zona B1 - Saturata.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO S1**

---

Il terreno su cui insiste l'edificio in base al Piano Regolatore Generale approvato con bollettino ufficiale n. 5 del pubblicato il 19.02.2005 ricade in zona B1 - Saturata.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO 1°**

---

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

L'edificio di civile abitazione è stato costruito con Concessione Edilizia n° 12214 del 31.05.1987 (all.9), come da progetto allegato con parere favorevole della Commissione Edilizia del 17.07.1987 (all. 10).

Successivamente è stata presentata una D.I.A. Denuncia di Inizio Attività come da Dichiarazione asseverata relativa alla DIA ai sens del D.Lgs. n.380 del 06.06.2001 del 03.05.2007 (all. 11) per lavori interni riguardanti solo l'unità abitativa.

Si allega la conformità dell'impianto termico e controllo dei fumi della caldaia del 19.01.20222 (all.12).



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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto autorizzato, si evidenzia solo rispetto allo stesso la realizzazione di una piccola parete della larghezza di ml.1,20 e altezza di ml, 2,70 (foto 11) realizzata davanti all'ingresso all'abitazione con una D.I.A., come da Dichiarazione Asseverata del 03.05.2007 (all.11).

Nella planimetria catastale la piccola parete non è presente.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA N. 48, SCALA D, INTERNO 3, PIANO S1**

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

L'edificio di civile abitazione è stato costruito con Concessione Edilizia n° 12214 del 31.05.1987 (all.9), come da progetto allegato con parere favorevole della Commissione Edilizia del 17.07.1987 (all. 10).

Successivamente è stata presentata una D.I.A. Denuncia di Inizio Attività come da Dichiarazione asseverata relativa alla DIA presentata ai sensi del D. Lgs. n.380 del 06.06.2001 in data 03.05.2007 (all. 10) per lavori interni, si riferisce solo all'unità abitativa.

Si allega la conformità dell'impianto termico e controllo dei fumi della caldaia del 19.01.20222 (all.12).

Lo stato dei luoghi del locale cantina corrisponde al progetto autorizzato.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

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





- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano 1°  
L'immobile in oggetto trattasi di un APPARTAMENTO situato al piano primo con accesso da un vano scala condominiale. L'unità si compone di un soggiorno di mq.33,52; una cucina mq.7,80; un corridoio di mq.7,00; due bagni rispettivamente di mq.4,60 e mq. 5,72; due camere rispettivamente di mq. 17,06 e mq. 10,38 con altezza di ml.2,70 e un balcone coperto di mq. 20,44 con altezza di ml. 2,73. L'intero edificio residenziale è ubicato in zona residenziale con accesso da una strada comunale denominata Corso Italia è provvista di spazi verdi e parcheggi. (foto dal n.1 al n.20)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 501, Sub. 76, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 157.425,00  
Valutazione.  
Per ciò che riguarda le caratteristiche posizionali estrinseche (che sono quelle che maggiormente determinano il diverso apprezzamento del mercato), esse si sostanziano nella qualificazione infrastrutturale ed in quella ambientale.  
Per quanto attiene alla prima, essa è da considerarsi buona, è in zona semi -periferica e collegata con la strada statale Via Nettunense è buona la disponibilità di spazio esterno, in termine di aree per il parcheggio delle autovetture e spazi verdi e con buona viabilità stradale.  
Per ciò che concerne le caratteristiche tecnologiche, esse fanno riferimento alla tipologia strutturale dell'immobile, alla sua dotazione impiantistica ed al grado delle finiture.  
Il criterio di stima adottato e l'aspetto economico sotto di cui è stato riguardato il bene oggetto di stima, è quello del più probabile valore di mercato.  
La stima dell'abitazione è stata sviluppata, in conformità a un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.  
Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare; inoltre sarà considerato un coefficiente di deprezzamento in percentuale del periodo considerato rispetto all'attuale mercato immobiliare, lo stato dei luoghi, la sua ubicazione, conservazione, esposizione e destinazione.  
Il valore al metro quadrato per beni simili da stimare, considerando anche i valori o.m.i. va da un minimo di € 1.300,00/mq. e max € 1.650,00/mq.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano S1  
L'immobile in oggetto trattasi di un LOCALE CANTINA situato al piano seminterrato con accesso da un vano scala condominiale individuato con la lettera D. L'unità ha una superficie di mq.5,00 con altezza di ml. 2,50. L'intero edificio residenziale è ubicato in zona residenziale con accesso da una strada comunale denominata Corso Italia è provvista di spazi verdi e parcheggi. (foto dal n.18 al n.20)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 501, Sub. 76, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.560,00  
Valutazione.  
Per ciò che riguarda le caratteristiche posizionali estrinseche (che sono quelle che maggiormente determinano il diverso apprezzamento del mercato), esse si sostanziano nella qualificazione infrastrutturale ed in quella ambientale.  
Per quanto attiene alla prima, essa è da considerarsi buona, è in zona semi -periferica e collegata con la strada statale Via Nettunense è buona la disponibilità di spazio esterno, in termine di aree per il parcheggio delle autovetture e spazi verdi e con buona viabilità stradale.  
Per ciò che concerne le caratteristiche tecnologiche, esse fanno riferimento alla tipologia strutturale dell'immobile, alla sua dotazione impiantistica ed al grado delle finiture.  
Il criterio di stima adottato e l'aspetto economico sotto di cui è stato riguardato il bene oggetto di stima,



è quello del più probabile valore di mercato.

La stima dell'abitazione è stata sviluppata, in conformità a un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare; inoltre sarà considerato un coefficiente di deprezzamento in percentuale del periodo considerato rispetto all'attuale mercato immobiliare, lo stato dei luoghi, la sua ubicazione, conservazione, esposizione e destinazione.

Il valore al metro quadrato per beni simili da stimare, considerando anche i valori o.m.i. va da un minimo di € 900,00/mq. e max € 1100,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano 1°	104,95 mq	1.500,00 €/mq	€ 157.425,00	100,00%	€ 157.425,00
<b>Bene N° 2 -</b> Cantina Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano S1	2,85 mq	1.000,00 €/mq	€ 2.560,00	100,00%	€ 2.560,00
				Valore di stima:	€ 159.985,00

Valore di stima: € 159.985,00

**Valore finale di stima: € 159.985,00**

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

Marino, li 01/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Masi Marco



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 13/05/2022)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza (Aggiornamento al 02/03/2022)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa (Aggiornamento al 13/04/2022)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 25/05/2022)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia (Aggiornamento al 12/05/2022)
- ✓ N° 10 Tavola del progetto (Aggiornamento al 12/05/2022)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Dichiarazione asseverata DIA (Aggiornamento al 12/05/2022)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Dichiarazione di Conformità impianto termico caldaia (Aggiornamento al 13/05/2022)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 13/05/2022)
- ✓ N° 14 Altri allegati - PERIZIA CTU VERSIONE PRIVACY (Aggiornamento al 01/06/2022)
- ✓ N° 15 Altri allegati - RICEVUTA DI INVIO PERIZIA CTU (Aggiornamento al 31/05/2022)
- ✓ N° 16 Altri allegati - RICEVUTA DI INVIO PERIZIA CTU (Aggiornamento al 01/06/2022)
- ✓ N° 8 Altri allegati - CONTRATTO DI AFFITTO (Aggiornamento al 13/05/2022)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano 1°  
L'immobile in oggetto trattasi di un APPARTAMENTO situato al piano primo con accesso da un vano scala condominiale. L'unità si compone di un soggiorno di mq.33,52; una cucina mq.7,80; un corridoio di mq.7,00; due bagni rispettivamente di mq.4,60 e mq. 5,72; due camere rispettivamente di mq. 17,06 e mq. 10,38 con altezza di ml.2,70 e un balcone coperto di mq. 20,44 con altezza di ml. 2,73. L'intero edificio residenziale è ubicato in zona residenziale con accesso da una strada comunale denominata Corso Italia è provvista di spazi verdi e parcheggi. (foto dal n.1 al n.20)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 501, Sub. 76, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il terreno su cui insiste l'edificio in base al Piano Regolatore Generale approvato con bollettino ufficiale n. 5 del pubblicato il 19.02.2005 ricade in zona B1 - Saturata.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano S1  
L'immobile in oggetto trattasi di un LOCALE CANTINA situato al piano seminterrato con accesso da un vano scala condominiale individuato con la lettera D. L'unità ha una superficie di mq.5,00 con altezza di ml. 2,50. L'intero edificio residenziale è ubicato in zona residenziale con accesso da una strada comunale denominata Corso Italia è provvista di spazi verdi e parcheggi. (foto dal n.18 al n.20)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 501, Sub. 76, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il terreno su cui insiste l'edificio in base al Piano Regolatore Generale approvato con bollettino ufficiale n. 5 del pubblicato il 19.02.2005 ricade in zona B1 - Saturata.

**Prezzo base d'asta: € 159.985,00**





**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 378/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 159.985,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 501, Sub. 76, Categoria A2	<b>Superficie</b>	104,95 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'edificio è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con pavimentazione in monocottura, piastrelle ceramiche sulle pareti della cucina e del bagno, nel quale sono installati ordinari apparecchi igienici sanitari (vasca da bagno, lavabo, bidet e w.c.). Le pareti interne ed esterne sono tinteggiate, gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni in pvc con persiane, e in buono stato d'uso; le soglie delle finestre sono di travertino. La dotazione impiantistica è costituita dall'impianto idrico-sanitario, dall'impianto elettrico, dall'impianto citofonico, e dall'impianto termico, che è del tipo autonomo con elementi terminali in acciaio. La luminosità ed il soleggiamento sono buoni. L'edificio è stato costruito a struttura mista in cemento armato e muratura con solai in latero cemento. La copertura è a terrazzo.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile in oggetto trattasi di un APPARTAMENTO situato al piano primo con accesso da un vano scala condominiale. L'unità si compone di un soggiorno di mq.33,52; una cucina mq.7,80; un corridoio di mq.7,00; due bagni rispettivamente di mq.4,60 e mq. 5,72; due camere rispettivamente di mq. 17,06 e mq. 10,38 con altezza di ml.2,70 e un balcone coperto di mq. 20,44 con altezza di ml. 2,73. L'intero edificio residenziale è ubicato in zona residenziale con accesso da una strada comunale denominata Corso Italia è provvista di spazi verdi e parcheggi. (foto dal n.1 al n.20)		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 2 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Anzio (RM) - Corso Italia n. 48, scala D, interno 3, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 501, Sub. 76, Categoria A2	<b>Superficie</b>	2,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le condizioni delle pareti sono mediocri con sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, i pavimenti sono in monocottura e le pareti sono intonacate con tinteggiatura in condizioni mediocri, e solaio in latero cemento. La dotazione impiantistica è costituita dall'impianto elettrico. L'edificio è stato costruito a struttura mista in cemento armato e muratura con solai in latero cemento. La copertura è a terrazzo.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile in oggetto trattasi di un LOCALE CANTINA situato al piano seminterrato con accesso da un vano scala condominiale individuato con la lettera D. L'unità ha una superficie di mq.5,00 con altezza di ml. 2,50. L'intero edificio residenziale è ubicato in zona residenziale con accesso da una strada comunale denominata Corso Italia è provvista di spazi verdi e parcheggi. (foto dal n.18 al n.20)		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		



<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile
------------------------------	---------------------------------------------------------

