

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Priori Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 306/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	8
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	14
Descrizione	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano T.....	15
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano S1	15
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, interno 24, piano S1.....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano T.....	16
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano S1	17
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, interno 24, piano S1.....	17
Titolarità	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano T.....	18
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano S1	18
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, interno 24, piano S1.....	19
Confini	19



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano T.....	19
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano S1	19
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, interno 24, piano S1.....	19
Consistenza	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano T.....	20
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano S1	20
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, interno 24, piano S1.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano T.....	22
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano S1	22
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, interno 24, piano S1.....	22
Dati Catastali	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano T.....	22
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano S1	23
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, interno 24, piano S1.....	23
Stato conservativo	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano T.....	24
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano S1	24
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, interno 24, piano S1.....	24
Parti Comuni.....	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano T.....	24
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano S1	24
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, interno 24, piano S1.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano S1	25
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, interno 24, piano S1.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano T.....	25
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano S1	26
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, interno 24, piano S1.....	26
Stato di occupazione	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano T.....	26



Bene N° 3 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano S1	26
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, interno 24, piano S1.....	27
Provenienze Ventennali	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano T.....	27
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano S1	27
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, interno 24, piano S1.....	27
Formalità pregiudizievoli	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano T.....	27
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano S1	28
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, interno 24, piano S1.....	28
Normativa urbanistica	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano T.....	29
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano S1	29
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, interno 24, piano S1.....	30
Regolarità edilizia	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano T.....	30
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano S1	31
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, interno 24, piano S1.....	32
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano T.....	33
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano S1	33
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, interno 24, piano S1.....	34
Stima / Formazione lotti.....	35
Lotto 1	35
Lotto 2	37
Riserve e particolarità da segnalare	42
Riepilogo bando d'asta.....	45
Lotto 1	45
Lotto 2	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 306/2024 del R.G.E.	48
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 207.077,00	48
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 177.008,00	48



INCARICO

In data 04/09/2024, il sottoscritto Arch. Priori Michele, con studio in Largo Mario Ciancia, 12 - 00049 - Velletri (RM), email studiotecnicopriori@gmail.com, PEC mi.priori@pec.archrm.it, Tel. 06 83924242, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, snc, interno A, piano S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano T
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano S1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, interno 24, piano S1



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, snc, interno A, piano S1

DESCRIZIONE

Trattasi di un locale magazzino, sito al piano S1 di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza, ubicato nella periferia del Comune di Anzio.

L'accesso al bene in oggetto al piano interrato, è garantito sia dalla pubblica via, mediante una rampa esclusiva, delimitata su strada da un cancello in ferro a due ante e da muri laterali fino al raggiungimento del portone scorrevole in ferro di accesso al suddetto locale, che da una porta in ferro situata nell'area condominiale di detto fabbricato, con ingresso dal civico n.9, che conduce anche al locale autorimessa ed a locali tecnici.

Il bene in oggetto, è un ampio locale destinato a magazzino, sito al piano interrato, suddiviso in alcuni ambienti privi di porta, con annesso un servizio igienico.

In data 20.09.2024, il sottoscritto Arch. Michele Priori, congiuntamente al custode nominato dal G.E. **** Omissis ****, all'Avv. [REDACTED] **** Omissis **** [REDACTED] ##, si è recato presso il bene da stimare.

Ivi giunto, lo scrivente ha potuto accedere esclusivamente alla rampa di accesso al locale, in quanto le chiavi erano detenute dall'Amm.re pro-tempore sopra meglio generalizzato, poichè adiacente l'area della rampa esclusiva, è presente un locale tecnico in muratura con serbatoi idrici ad uso condominiale e pertanto di fatto, come riferito dall'Amm.re stesso, è necessario detenere le chiavi per sicurezza, ispezione e/o manutenzione.

Dato atto dell'impossibilità di accedere al locale poichè il portone di ingresso è risultato chiuso, i presenti hanno rinviato le operazioni di sopralluogo al 27.09.2024.

In tale data, il custode avvalendosi del fabbro, previa autorizzazione del Giudice tutelare, acquisita dalla curatela stessa ed alla presenza dell'Avv. **** Omissis **** per la curatela, ha proceduto ad aprire il portone di ingresso al locale ed il sottoscritto ha potuto così procedere con i necessari rilievi metrici e fotografici del bene in esame.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'**** Omissis ****, incaricata dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dalla relazione notarile del Notaio Dott. **** Omissis ****, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Si precisa altresì quanto già indicato nella relazione preliminare:

Dai registri immobiliari risultano creditori cui notificare l'avviso ex art. 498 c.p.c. e precisamente la società **** Omissis ****, in virtù di ipoteca iscritta in data 24.12.2005 al n. 25163 di formalità (Conservatoria RR.II. Roma 2) gravante sui beni immobili in Comune di Anzio (RM) distinti al NCEU di detto Comune al Foglio 17, particella 679, subalterno 189 – Foglio 17, particella 679, subalterno 140 – Foglio 17, particella 679, subalterno 14 e 68 graffiati tra loro. Inoltre alla data di redazione della relazione preliminare non risultava depositata documentazione attestante l'avvenuta notificazione dell'avviso cui all'art. 498 c.p.c.



Tuttavia in data 09 Settembre 2024 è stato depositato atto di intervento dal creditore iscritto **** Omissis **** Non risultano comproprietari cui notificare l'avviso ex 599 c.p.c.

Si precisa inoltre che il titolo esecutivo azionato dal creditore precedente risulta essere il decreto ingiuntivo telematico emesso in data 02.05.2022 – RG n. 1898/2022 – Tribunale di Velletri, in virtù di atto di mutuo a rogito Notaio **** Omissis **** di Anzio rep. 13737 racc. 8192 del 29.06.2027 e contratto di conto corrente n. 196 ed un contratto di conto/anticipi n. 197, notificato e non opposto; il creditore **** Omissis ****, interviene in virtù di mutuo di cui al contratto a rogito del Notaio Dr. **** Omissis **** in data 22 dicembre 2005 (rep. n. 15950 racc. n. 6800).

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la suddetta relazione notarile e la relazione preliminare, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Con riferimento all'immobile sito in Anzio (RM), Corso Italia, snc e identificato al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 17, particella 690, subalterno 55, la titolarità deriva dal decreto di trasferimento immobili del giorno 06 giugno 2012, repertorio n. 5506, cronologico n. 5000, successivamente trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 19 giugno 2012 al n. 19776 di formalità, che si allega in copia alla presente relazione peritale.

CONFINI

Il bene in oggetto, confina con diramazione di Corso Italia, parcheggio scoperto condominiale al piano terra, autorimessa e spazi condominiali al piano interrato, salvo altri, il tutto come meglio risulta dalla planimetria di rilievo e catastale, entrambe allegate alla presente relazione peritale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	333,00 mq	355,00 mq	1	355,00 mq	2,55 m	S1 (interrato)
Rampa	132,00 mq	132,00 mq	0,15	19,80 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				374,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				374,80 mq		



Per l'accesso al bene in oggetto, il sottoscritto riferisce che è stato eseguito un primo accesso sui luoghi in data 20.09.2024 ed un secondo accesso in data 27.09.2024, con ausilio del fabbro per l'apertura del portone di accesso al magazzino e la sostituzione del lucchetto, il tutto alla presenza del delegato del curatore dell'eredità giacente del debitore esecutato e del custode nominato dal G.E., che hanno congiuntamente eseguito il verbale di accesso ed eseguito una ricognizione del bene, mentre il sottoscritto ha proceduto con le operazioni peritali necessarie, in adempimento del proprio incarico.

La consistenza del bene così come sopra indicata, scaturisce dal rilievo eseguito dallo scrivente esperto stimatore, ove sono state assunte le misure, le superfici, le altezze, ecc. oltre ad un'accurata documentazione fotografica interna ed esterna.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale, si allega la visura catastale storica per immobile, eseguita dallo scrivente, ove risultano tutti i passaggi catastali (se eseguiti), oltre alla corretta identificazione del bene ed ai dati di classamento.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	690	55		C2	2	333	371 mq	1358,64 €	S1	

Da quanto potuto osservare tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti, si può affermare che il bene è pressochè corrispondente a quella riportata in Catasto, salvo una differenza di sagoma e relativa superficie in corrispondenza dell'accesso pedonale al locale dall'atrio condominiale al piano S1 con relativo spostamento del portoncino. Inoltre è stata riscontrata una diversa distribuzione interna per tramezzature e la presenza di due finestroni alti in corrispondenza dell'atrio condominiale, non riportati in planimetria. Infine l'altezza utile interna riportata in Catasto è pari a ml. 2,40 mentre quella rilevata è risultata variabile da ml. 2,55 a ml. 2,60. Infine la rampa di accesso al locale non è stata graficizzata sulla planimetria catastale e pertanto è impossibile da confrontare.

Tutte le differenze sopra descritte, devono considerarsi difformi dal progetto approvato ed allegato alla Concessione Edilizia in variante n.14822/94 rilasciata dal Comune di Anzio e pertanto realizzate senza titolo edilizio.

Di conseguenza, a parere del sottoscritto, per la conformità edilizia ed urbanistica, andrebbe ripristinato lo



stato dei luoghi conforme a quanto approvato, ma vista ormai la situazione consolidata del piazzale del parcheggio condominiale, dell'atrio e vano scale, ecc. di proprietà di terzi, difficilmente potrà essere ripristinato lo stato conforme al progetto approvato nella variante, ad eccezione della diversa distribuzione interna, per la quale, in alternativa al ripristino, potrà essere presentata una pratica edilizia (C.I.L.A./S.C.I.A.) in sanatoria, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie di carattere comunale, igienico-sanitario, sismiche, ecc., comprese le richieste/istanze, i tempi, i costi, le spese tecniche, l'aggiornamento catastale, ecc., oltre tutti i rischi legati al rilascio delle autorizzazioni.

Va precisato comunque che allo stato attuale, pur presentando una pratica in sanatoria ed ammessa la sua definizione, l'immobile rimarrebbe viziato dalle difformità non sanabili sopra elencate e descritte, con tutte le eventuali conseguenze di carattere amministrativo, edilizio, fiscale, ecc.

Il tutto come meglio risulta dalla planimetria catastale e dal rilievo eseguito dal sottoscritto, entrambe allegate al presente elaborato peritale.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in esame, fa parte di un fabbricato condominiale avente ingressi pedonali al civico n.9 e n.13 e risulta in mediocre stato di conservazione, sia per quanto riguarda l'intonaco delle facciate, i cancelli di ingresso, le pavimentazioni, ecc. e necessita pertanto, a parere dello scrivente, di interventi manutentivi sia ordinari che straordinari.

PARTI COMUNI

Devono considerarsi genericamente parti comuni, tutte le componenti strutturali, impiantistiche, di copertura, lastrici solari, intercapedini, cavedi, vani scala, accessi condominiali, ascensore, ecc., come normalmente considerate a norma del Codice Civile (artt. 1117 e seguenti) e del regolamento di condominio eventualmente presente, salvo quanto possa risultare dai titoli di acquisto.

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile risulta di fatto gravato da una servitù di accesso e manutenzione, in quanto adiacente il portone di ingresso è presente addossato alla parete perimetrale della rampa, un vano tecnico per serbatoi idrici, ecc. al servizio del condominio, adiacente di fatto l'area scoperta esterna esclusiva destinata a rampa per l'accesso al locale magazzino in oggetto.

Si precisa, come riferito dall'amministratore pro-tempore del condominio al momento dell'accesso, che lui stesso è in possesso delle chiavi del cancello di accesso alla rampa esclusiva facente parte del bene in oggetto, vista la necessità di eventuali interventi urgenti e/o di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato del quale fa parte il cespite pignorato in esame, risulta realizzato con struttura in c.a., tamponatura in laterizio e copertura a terrazzo.

In particolare il bene in oggetto, presenta un accesso dalla strada con rampa delimitata da un cancello in ferro a



due ante e muri perimetrali, realizzati in parte in muratura di blocchetti di tufo ed in parte in c.a.

La pavimentazione della rampa è in cemento battuto.

Il portone di ingresso è in ferro del tipo scorrevole.

La pavimentazione interna del locale è in cemento battuto grezzo o liscio, in quanto è presente una zona leggermente rialzata di circa 5/10 cm.

Le pareti sono in parte rasate, in parte in c.a. ed in parte con blocchetti in cemento a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Il bene oggetto della presente, al momento degli accessi è risultato libero da persone, ma ingombro di attrezzature e mezzi agricoli di ogni tipologia, forma e dimensione, compreso un automezzo da lavoro, che sono stati fotografati ed inventariati dal custode nominato dal G.E., che si occuperà di essi al fine di liberare il locale al momento dell'aggiudicazione.

Ad ogni modo, il sottoscritto esperto stimatore, ha contemplato nel prezzo base d'asta, anche un deprezzamento a corpo, legato alla pulizia e sanificazione del locale magazzino, che dovesse essere necessaria al termine della liberazione dal materiale stipato e dalle varie attrezzature accatastate.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per la provenienza ventennale, si fa riferimento alla cronistoria riportata nella certificazione notarile, già rimessa in atti del fascicolo telematico e che qui deve intendersi fedelmente riportata e trascritta.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Da quanto risulta dai registri immobiliari e dalla certificazione notarile, che qui deve intendersi fedelmente riportata e trascritta, nel ventennio sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione nn.85151/25163 del 24.12.2005 - Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 22.12.2005 Rep.15950/6800 a rogito del Notaio **** Omissis **** di Nettuno a favore di **** Omissis **** C.F. 13263030150 contro il debitore esecutato, gravante su immobili in Anzio - Foglio 17, P.Ila 679, Sub. 189, 68, 140.

Iscrizione nn.31039/5370 del 03.07.2017 - Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29.06.2017 Rep. 13737/8192 a rogito del Notaio **** Omissis **** di Anzio a favore della **** Omissis **** C.F. 00103200762, contro il debitore esecutato, gravante su immobili in Anzio Foglio 17, P.Ila 690, Sub. 55.

iscrizione nn.31439/4829 del 07.06.2024 - Ipoteca giudiziale, nacente da decreto ingiuntivo del 14.03.2024 Rep.331 emesso dal Tribunale di Velletri a favore di **** Omissis **** con sede in Milano C.F. 09722490969



contro il debitore esecutato, gravante su immobili in Anzio, Foglio 17, P.lla 679, Sub. 14 graffato Sub. 68, Foglio 17, P.lla 679, Sub. 189 e Sub. 140, P.lla 690 Sub. 55.

Trascrizione nn.44214/32643 del 01.08.2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 03.07.2024, Rep. 5077 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Velletri a favore del **** Omissis **** con sede in Milano C.F. 09722490969 contro il debitore esecutato, gravante su immobili in Anzio Foglio 17, P.lla 679, Sub. 14 graffato Sub. 68, Foglio 17, P.lla 679, Sub. 189 e Sub. 140, P.lla 690 Sub. 55.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene oggetto di pignoramento, secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n°23 dell'11 marzo 2002, ricade in zona "B" (Aree edificate e/o di completamento), il tutto come meglio risulta dagli atti informatizzati, nella sezione dedicata, presenti sul sito istituzionale del Comune di Anzio.

A tal proposito lo scrivente esperto stimatore, procede ad allegare la documentazione del caso, tra cui lo stralcio del Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 19/02/2005, nonché stralci delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) e della Tavola n°4 di variante al P.R.G. con allegata legenda.

Inoltre si fa presente che tale zona ricade, tra l'altro, in zona sismica e pertanto per qualsiasi intervento di natura strutturale, è necessario richiedere ed ottenere sempre l'autorizzazione sismica da parte dell'organo competente in materia.

In definitiva, per quanto attiene l'immobile oggetto di stima, devono intendersi qui fedelmente riportati e trascritti tutti i paragrafi del presente elaborato peritale, dei quali l'eventuale aggiudicatario dovrà necessariamente prenderne visione, accettarne i contenuti e ritenerli di suo gradimento prima di partecipare alla relativa asta.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 13.09.2024, il sottoscritto esperto stimatore, ha rimesso via Pec istanza di accesso agli atti al Comune di Anzio, Prot. n.0081665 del 13/09/2024, relativamente alle pratiche edilizie, riguardanti i fabbricati dei quali fanno parte i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Previa comunicazione per l'appuntamento da parte dell'addetto comunale, in data 25.09.2024, lo scrivente ha proceduto con l'accesso agli atti presso i Pubblici Uffici del Comune di Anzio - Sezione Edilizia Privata.

In tale data, sono state esibiti dall'addetto, i fascicoli d'ufficio di entrambi i fabbricati.

Alla luce di quanto potuto visionare e di quanto esibitomi, il sottoscritto è in grado di poter riferire quanto segue:

Il fabbricato del quale fa parte il locale magazzino, è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n.13981/91 e successiva variante Concessione Edilizia n.14822/94, rilasciata dal Comune di Anzio ed intestata alla Società **** Omissis ****, con allegato il relativo grafico di progetto con apposto timbro di approvazione ed il numero identificativo della Concessione in variante rilasciata e facente riferimento alla Concessione originale suddetta. Si fa presente però che della Concessione Edilizia in variante, all'interno del fascicolo, ne è stata rinvenuta solo una copia fotostatica ed in pessime condizioni, mentre non era presente la concessione originaria.

Erano presenti altresì all'interno del fascicolo, la domanda per il rilascio della Concessione Edilizia originaria, la domanda per la variante suddetta del 11.01.1994, l'atto di compravendita dell'area ed alcune relazioni tecniche relative all'isolamento termico, ecc.



Da quanto potuto osservare a seguito della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, relativamente al solo bene oggetto della presente esecuzione, si può riferire che la planimetria di rilievo è pressochè corrispondente a quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia in variante, salvo una difformità nella sagoma e relativa diminuzione di superficie in corrispondenza dell'accesso pedonale al locale dall'atrio condominiale al piano S1 con relativo spostamento del portoncino, oltre ad una diversa distribuzione interna per tramezzature ed una difforme configurazione dell'andamento della rampa carrabile di accesso al locale dalla via pubblica.

Infine l'altezza utile interna riportata sul progetto pari a ml. 2,40 è risultata variabile da ml. 2,55 a ml. 2,60. Tutte le differenze sopra descritte, devono considerarsi difformi dal progetto approvato ed allegato alla Concessione Edilizia in variante n.14822/94 rilasciata dal Comune di Anzio e pertanto realizzate senza titolo edilizio.

Di conseguenza, a parere del sottoscritto, per la conformità edilizia ed urbanistica, andrebbe ripristinato lo stato dei luoghi conforme a quanto approvato, ma visto lo stato ormai consolidato del piazzale del parcheggio condominiale, dell'atrio e del vano scale, ecc. anche di proprietà di terzi, difficilmente potrà essere ripristinato, ad eccezione della diversa distribuzione interna, per la quale, in alternativa al ripristino, potrà essere presentata una pratica edilizia (C.I.L.A./S.C.I.A.) in sanatoria, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie di carattere comunale, igienico-sanitario, sismiche, ecc., comprese le richieste/istanze, i tempi, i costi, le spese tecniche, ecc. oltre tutti i rischi legati al rilascio delle autorizzazioni. Va precisato comunque che allo stato attuale, pur presentando una pratica in sanatoria ed ammessa la sua definizione, l'immobile rimarrebbe viziato dalle difformità non sanabili sopra elencate e descritte, con tutte le eventuali conseguenze di carattere amministrativo, edilizio, fiscale, ecc.

Per il fabbricato di maggiore consistenza, non è stata trovata all'interno del fascicolo, alcuna autorizzazione di agibilità/abitabilità ne tanto meno per l'immobile di cui alla presente relazione peritale e pertanto l'eventuale aggiudicatario è a conoscenza che allo stato attuale, per tale bene, non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità e ne potrà essere richiesto se non previo ripristino di tutte le difformità, benchè di difficile attuazione, considerato quanto già esposto in merito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Per quanto attiene l'immobile oggetto del presente lotto, lo scrivente ha richiesto ed ottenuto dall'Amministratore di Condominio pro-tempore **** Omissis ****, il riepilogo degli importi dovuti, sia scaduti che da sostenere per lavori straordinari se presenti.

In particolare, come si evince dal prospetto rateale allegato inviatomi dallo studio dell'Amm.re pro-tempore suddetto, risultano da pagare per l'esercizio ordinario del locale magazzino € 2.728,79 salvo conguaglio fino al 2024 (compresi arretrati), che il sottoscritto provvederà a defalcare dal valore di stima per ottenere il prezzo a base d'asta.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano T
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano S1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, interno 24, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, PIANO T

Trattasi di un appartamento con corte esclusiva annessa ed un portico, il tutto sito al piano terra di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza, ubicato nella periferia del Comune di Anzio.

L'accesso al bene in oggetto, è garantito dalla pubblica via, mediante un accesso pedonale che immette nell'area condominiale e due distinti accessi carrabili, delimitati su strada da cancelli in ferro scorrevoli, uno per l'entrata ed uno per l'uscita, che conducono al piano autorimessa e locali cantine, ove è presente un posto auto coperto ed una cantina, tutti facenti parte del presente lotto e trattati nei beni seguenti.

L'appartamento è composto da una zona soggiorno con uscita sull'area scoperta esclusiva destinata a giardino in comunicazione con il portico, da un vano cottura, un disimpegno che conduce alle due camere da letto e a due bagni, di cui uno con porta-finestra per l'uscita diretta sotto il portico coperto.

Si precisa che una piccola area scoperta, adiacente il portico, dalla parte opposta dell'area esclusiva, è risultata di fatto in uso ed accessibile solo dall'immobile in oggetto, ma dal punto di vista urbanistico/edilizio, come graficizzato nel progetto di variante approvato, la stessa corrisponde ad un'area di risulta libera e non recintata, ubicata tra le pareti del fabbricato e pertanto di proprietà condominiale ed indivisa.

In data 20.09.2024, il sottoscritto Arch. Michele Priori, congiuntamente al custode nominato dal G.E. **** Omissis ****, all'Avv. [REDACTED] **** Omissis **** [REDACTED] **** Omissis **** [REDACTED] ##, si è recato presso i beni da stimare.

Ivi giunto, lo scrivente ha potuto procedere con i necessari rilievi metrici e fotografici dei beni in esame, tra cui l'appartamento al piano terra ed il posto auto coperto (attualmente occupato da un veicolo) e la piccola cantina entrambi al piano S1.

La disponibilità delle chiavi di accesso ai suddetti beni, è del custode nominato dal G.E.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1

Trattasi di una piccola cantina, sita al piano S1 (interrato) di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza, ubicata nella periferia del Comune di Anzio.

L'accesso al bene in oggetto, è garantito dalla pubblica via, mediante un accesso pedonale che immette nell'area condominiale e due distinti accessi carrabili, delimitati su strada da cancelli in ferro scorrevoli, uno per l'entrata ed uno per l'uscita, che conducono al piano autorimessa e locali cantine, ove è presente oltre alla cantina in oggetto, anche un posto auto coperto e l'appartamento al piano terra, tutti facenti parte del presente



lotto.

Il vano cantina, è composto da un unico vano, chiuso con una porta in ferro, contraddistinto con il numero di interno 2, accessibile dal corridoio condominiale comune, il quale risulta raggiungibile sia dalla zona dei posti auto coperti, che dalla porta di collegamento con il vano scala "D", di cui agli altri beni.

In data 20.09.2024, il sottoscritto Arch. Michele Priori, congiuntamente al custode nominato dal G.E. **** Omissis ****, all'Avv. [REDACTED] **** Omissis **** [REDACTED] **** Omissis **** [REDACTED] ##, si è recato presso i beni da stimare.

Ivi giunto, lo scrivente ha potuto procedere con i necessari rilievi metrici e fotografici dei beni in esame, tra cui l'appartamento al piano terra ed il posto auto coperto (attualmente occupato da un veicolo) e la piccola cantina entrambi al piano S1.

La disponibilità delle chiavi di accesso ai suddetti beni, è del custode nominato dal G.E.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, INTERNO 24, PIANO S1

Trattasi di un posto auto coperto, sito al piano S1 (interrato) di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza, ubicato nella periferia del Comune di Anzio.

L'accesso al bene in oggetto, è garantito dalla pubblica via, mediante un accesso pedonale che immette nell'area condominiale e due distinti accessi carrabili, delimitati su strada da cancelli in ferro scorrevoli, uno per l'entrata ed uno per l'uscita delle autovetture, che conducono al piano autorimessa e locali cantine, ove è presente oltre al posto auto coperto in oggetto, anche la cantina e l'appartamento al piano terra, tutti facenti parte del presente lotto.

Il suddetto bene, contraddistinto con il numero 24, risulta occupato da un automezzo, successivamente meglio descritto ed è accessibile comodamente dalla corsia di manovra comune.

In data 20.09.2024, il sottoscritto Arch. Michele Priori, congiuntamente al custode nominato dal G.E. **** Omissis ****, all'Avv. [REDACTED] **** Omissis **** [REDACTED] **** Omissis **** [REDACTED] ##, si è recato presso i beni da stimare.

Ivi giunto, lo scrivente ha potuto procedere con i necessari rilievi metrici e fotografici dei beni in esame, tra cui l'appartamento al piano terra ed il posto auto coperto (attualmente occupato da un autoveicolo) e la piccola cantina entrambi al piano S1.

La disponibilità delle chiavi di accesso ai suddetti beni, è del custode nominato dal G.E.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, PIANO T



Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'**** Omissis ****, incaricata dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dalla relazione notarile del Notaio Dott. **** Omissis ****, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Si precisa altresì quanto già indicato nella relazione preliminare:

Dai registri immobiliari risultano creditori cui notificare l'avviso ex art. 498 c.p.c. e precisamente la società **** Omissis ****, in virtù di ipoteca iscritta in data 24.12.2005 al n. 25163 di formalità (Conservatoria RR.II. Roma 2) gravante sui beni immobili in Comune di Anzio (RM) distinti al NCEU di detto Comune al Foglio 17, particella 679, subalterno 189 – Foglio 17, particella 679, subalterno 140 – Foglio 17, particella 679, subalterno 14 e 68 graffiati tra loro. Inoltre alla data di redazione della relazione preliminare non risultava depositata documentazione attestante l'avvenuta notificazione dell'avviso cui all'art. 498 c.p.c.

Tuttavia in data 09 Settembre 2024 è stato depositato atto di intervento dal creditore iscritto **** Omissis **** Non risultano comproprietari cui notificare l'avviso ex 599 c.p.c.

Si precisa inoltre che il titolo esecutivo azionato dal creditore precedente risulta essere il decreto ingiuntivo telematico emesso in data 02.05.2022 – RG n. 1898/2022 – Tribunale di Velletri, in virtù di atto di mutuo a rogito Notaio **** Omissis **** di Anzio rep. 13737 racc. 8192 del 29.06.2027 e contratto di conto corrente n. 196 ed un contratto di conto/anticipi n. 197, notificato e non opposto; il creditore **** Omissis ****, interviene in virtù di mutuo di cui al contratto a rogito del Notaio Dr. **** Omissis **** in data 22 dicembre 2005 (rep. n. 15950 racc. n. 6800).

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la suddetta relazione notarile e la relazione preliminare, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'**** Omissis ****, incaricata dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dalla relazione notarile del Notaio Dott. **** Omissis ****, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Si precisa altresì quanto già indicato nella relazione preliminare:

Dai registri immobiliari risultano creditori cui notificare l'avviso ex art. 498 c.p.c. e precisamente la società **** Omissis ****, in virtù di ipoteca iscritta in data 24.12.2005 al n. 25163 di formalità (Conservatoria RR.II. Roma 2) gravante sui beni immobili in Comune di Anzio (RM) distinti al NCEU di detto Comune al Foglio 17, particella 679, subalterno 189 – Foglio 17, particella 679, subalterno 140 – Foglio 17, particella 679, subalterno 14 e 68 graffiati tra loro. Inoltre alla data di redazione della relazione preliminare non risultava depositata documentazione attestante l'avvenuta notificazione dell'avviso cui all'art. 498 c.p.c.

Tuttavia in data 09 Settembre 2024 è stato depositato atto di intervento dal creditore iscritto **** Omissis **** Non risultano comproprietari cui notificare l'avviso ex 599 c.p.c.

Si precisa inoltre che il titolo esecutivo azionato dal creditore precedente risulta essere il decreto ingiuntivo telematico emesso in data 02.05.2022 – RG n. 1898/2022 – Tribunale di Velletri, in virtù di atto di mutuo a rogito Notaio **** Omissis **** di Anzio rep. 13737 racc. 8192 del 29.06.2027 e contratto di conto corrente n. 196 ed un contratto di conto/anticipi n. 197, notificato e non opposto; il creditore **** Omissis ****, interviene in virtù di mutuo di cui al contratto a rogito del Notaio Dr. **** Omissis **** in data 22 dicembre 2005 (rep. n. 15950 racc. n. 6800).

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la suddetta relazione notarile e la relazione preliminare, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, INTERNO 24, PIANO S1

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'**** Omissis ****, incaricata dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dalla relazione notarile del Notaio Dott. **** Omissis ****, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta



completa.

Si precisa altresì quanto già indicato nella relazione preliminare:

Dai registri immobiliari risultano creditori cui notificare l'avviso ex art. 498 c.p.c. e precisamente la società **** Omissis ****, in virtù di ipoteca iscritta in data 24.12.2005 al n. 25163 di formalità (Conservatoria RR.II. Roma 2) gravante sui beni immobili in Comune di Anzio (RM) distinti al NCEU di detto Comune al Foglio 17, particella 679, subalterno 189 – Foglio 17, particella 679, subalterno 140 – Foglio 17, particella 679, subalterno 14 e 68 graffiati tra loro. Inoltre alla data di redazione della relazione preliminare non risultava depositata documentazione attestante l'avvenuta notificazione dell'avviso cui all'art. 498 c.p.c.

Tuttavia in data 09 Settembre 2024 è stato depositato atto di intervento dal creditore iscritto **** Omissis **** Non risultano comproprietari cui notificare l'avviso ex 599 c.p.c.

Si precisa inoltre che il titolo esecutivo azionato dal creditore procedente risulta essere il decreto ingiuntivo telematico emesso in data 02.05.2022 – RG n. 1898/2022 – Tribunale di Velletri, in virtù di atto di mutuo a rogito Notaio **** Omissis **** di Anzio rep. 13737 racc. 8192 del 29.06.2027 e contratto di conto corrente n. 196 ed un contratto di conto/anticipi n. 197, notificato e non opposto; il creditore **** Omissis ****, interviene in virtù di mutuo di cui al contratto a rogito del Notaio Dr. **** Omissis **** in data 22 dicembre 2005 (rep. n. 15950 racc. n. 6800).

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la suddetta relazione notarile e la relazione preliminare, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, 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)

Con riferimento all'immobile sito in Anzio (RM), Corso Italia, 16 e identificato al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 17, particella 679, subalterno 14 e 68 graffiati, la titolarità deriva dall'atto di compravendita del 22 dicembre 2005, Rep. n. 15949, Raccolta n. 6799, a rogito del Notaio **** Omissis ****, successivamente trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 24.12.2005 al n. 49053 di formalità, allegato alla presente, il tutto come meglio risulta anche descritto nella certificazione notarile e nella relazione preliminare, entrambe in atti della presente procedura esecutiva.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Con riferimento all'immobile in oggetto, sito in Anzio (RM), Corso Italia, 16 e identificato al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 17, particella 679, subalterno 140, la titolarità deriva dall'atto di compravendita del 22 dicembre 2005, Rep. n. 15949, Raccolta n. 6799, a rogito del Notaio **** Omissis ****, successivamente trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 24.12.2005 al n. 49053 di formalità, allegato alla presente, il tutto come meglio risulta anche descritto nella certificazione notarile e nella relazione preliminare, entrambe in atti della presente procedura esecutiva.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, INTERNO 24, 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)

Con riferimento all'immobile sito in Anzio (RM), Corso Italia, 16 e identificato al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 17, particella 679, subalterno 189, la titolarità deriva dall'atto di compravendita del 22 dicembre 2005, Rep. n. 15949, Raccolta n. 6799, a rogito del Notaio **** Omissis ****, successivamente trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 24.12.2005 al n. 49053 di formalità, allegato alla presente, il tutto come meglio risulta anche descritto nella certificazione notarile e nella relazione preliminare, entrambe in atti della presente procedura esecutiva.

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, PIANO T

Il bene in oggetto, confina con vano scala, Sub. 67 (int. 1) della stesa scala "D", Sub. 83 (int. 1) scala "E", salvo altri, il tutto come meglio risulta dalla planimetria di rilievo e catastale, entrambe allegate alla presente relazione peritale.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1

Il bene in oggetto, confina con corridoio condominiale, cantina Sub. 139, cantina Sub. 141, salvo altri, il tutto come meglio risulta dalla planimetria di rilievo e catastale, entrambe allegate alla presente relazione peritale.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, INTERNO 24, PIANO S1



Il bene in oggetto, confina con corsia di manovra condominiale, posto auto Sub. 188 (int. 23), posto auto Sub. 190 (int. 25), salvo altri, il tutto come meglio risulta dalla planimetria di rilievo e catastale, entrambe allegate alla presente relazione peritale.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	75,00 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	2,70 m	Terra
Corte esclusiva	104,00 mq	104,00 mq	0,2	20,80 mq	0,00 m	Terra
Portico coperto	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				112,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,55 mq		

Per l'accesso al bene in oggetto, il sottoscritto riferisce che è stato eseguito un accesso sui luoghi in data 20.09.2024, il tutto alla presenza del delegato del curatore dell'eredità giacente del debitore esecutato, del custode nominato dal G.E. e dell'Amministratore pro-tempore del Condominio del quale fa parte il bene in oggetto, che hanno congiuntamente sottoscritto il verbale di accesso ed eseguito una ricognizione sommaria del bene, mentre il sottoscritto ha proceduto con le operazioni peritali necessarie, in adempimento del proprio incarico.

La consistenza del bene così come sopra indicata, scaturisce dal rilievo eseguito dallo scrivente esperto stimatore, ove sono state assunte le misure, le superfici, le altezze, ecc. oltre ad un'accurata documentazione fotografica interna ed esterna. Si precisa che la piccola area di risulta scoperta, benchè di fatto accessibile solo dall'immobile in esame, non sarà computata nelle superfici di stima, in quanto dal punto di vista urbanistico/edilizio, sarebbe dovuta essere un'area liberamente accessibile dall'area comune condominiale, quando invece attualmente risulta chiusa da una recinzione su due lati.

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	11,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	0,00 m	S1



Totale superficie convenzionale:	2,20 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	2,20 mq	

Il sottoscritto riferisce che è stato eseguito un accesso sui luoghi in data 20.09.2024, il tutto alla presenza del delegato del curatore dell'eredità giacente del debitore esecutato, del custode nominato dal G.E. e dell'Amministratore pro-tempore del Condominio del quale fa parte il bene in oggetto, che hanno congiuntamente sottoscritto il verbale di accesso ed eseguito una ricognizione sommaria del bene, mentre il sottoscritto ha proceduto con le operazioni peritali necessarie, in adempimento del proprio incarico.

La consistenza del bene così come sopra indicata, scaturisce dal rilievo eseguito dallo scrivente esperto stimatore, ove sono state assunte le misure, le superfici, ecc. oltre ad un'accurata documentazione fotografica interna ed esterna.

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, INTERNO 24, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	11,00 mq	11,00 mq	0,50	5,50 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				5,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,50 mq		

Il sottoscritto riferisce che è stato eseguito un accesso sui luoghi in data 20.09.2024, il tutto alla presenza del delegato del curatore dell'eredità giacente del debitore esecutato, del custode nominato dal G.E. e dell'Amministratore pro-tempore del Condominio del quale fa parte il bene in oggetto, che hanno congiuntamente sottoscritto il verbale di accesso ed eseguito una ricognizione sommaria del bene, mentre il sottoscritto ha proceduto con le operazioni peritali necessarie, in adempimento del proprio incarico.

La consistenza del bene così come sopra indicata, scaturisce dal rilievo eseguito dallo scrivente esperto stimatore, ove sono state assunte le misure, le superfici, ecc. oltre ad un'accurata documentazione fotografica.

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



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, PIANO T

Per la cronistoria catastale, si allega la visura catastale storica per immobile, eseguita dallo scrivente, ove risultano tutti i passaggi catastali (se eseguiti), oltre alla corretta identificazione del bene ed ai dati di classamento.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1

Per la cronistoria catastale, si allega la visura catastale storica per immobile, eseguita dallo scrivente, ove risultano tutti i passaggi catastali (se eseguiti), oltre alla corretta identificazione del bene ed ai dati di classamento.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, INTERNO 24, PIANO S1

Per la cronistoria catastale, si allega la visura catastale storica per immobile, eseguita dallo scrivente, ove risultano tutti i passaggi catastali (se eseguiti), oltre alla corretta identificazione del bene ed ai dati di classamento.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	679	14		A2	2	5,5	107 mq	695,93 €	T	68

Per quanto riguarda la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale, lo scrivente a seguito dell'accesso eseguito per i rilievi metrici e fotografici in data 20.09.2024, può affermare che la distribuzione interna è pressochè corrispondente, salvo che nella camera da letto verso sud, la porta-finestra come indicata in planimetria è stata trasformata in finestra semplice e non è presente pertanto la piccola area esclusiva antistante, il tutto come meglio risulta sul progetto di variante approvato; inoltre, il piccolo ripostiglio presente nella zona giorno, è di dimensioni inferiori rispetto a quanto graficizzato.

Esternamente invece, la corte esclusiva, risulta di forma leggermente diversa rispetto a quella della planimetria catastale, mentre il portico laterale, graficizzato per tutta la lunghezza del lato del fabbricato, in realtà è coperto solo per una porzione di minore superficie, mentre una piccola porzione delimitata con rete keller e accessibile esclusivamente dall'interno e chiusa in corrispondenza dell'area condominiale, risulta scoperta. Si precisa che tale piccola area, benchè ora accessibile solo dal bene in oggetto, sul progetto di variante approvato, è un'area di risulta condominiale tra le pareti del fabbricato.

Di conseguenza, a parere del sottoscritto, andrebbe ripristinato per la piena conformità edilizia ed urbanistica,



lo stato dei luoghi conforme a quanto approvato, ma visto lo stato dei luoghi ormai consolidato (area esterna condominiale, piazzali, ecc. di proprietà di terzi) difficilmente potrà essere ripristinato, ad eccezione della diversa distribuzione interna, per la quale potrà essere, in alternativa al ripristino, presentata una pratica edilizia (C.I.L.A./S.C.I.A.) in sanatoria, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie di carattere comunale, igienico-sanitario, sismiche, ecc., comprese le richieste/istanze, i tempi, i costi, le spese tecniche, l'aggiornamento catastale, ecc. oltre tutti i rischi legati al rilascio delle autorizzazioni. Va precisato comunque che allo stato attuale, pur presentando una pratica in sanatoria ed ammessa la sua definizione, l'immobile rimarrebbe viziato dalle difformità non sanabili sopra elencate e descritte, con tutte le eventuali conseguenze di carattere amministrativo, edilizio, fiscale, ecc., che l'eventuale aggiudicatario dichiara sin da ora di ben conoscere e di accettarne il contenuto ai fini della partecipazione all'asta e del prezzo base d'asta.

Si precisa, tra l'altro, che per tale bene, non è presente l'elaborato planimetrico catastale, utile proprio alla corretta individuazione dei beni.

Il tutto come meglio risulta dalla planimetria catastale allegata al presente elaborato peritale e dalla planimetria di rilievo, entrambe allegata alla presente relazione peritale.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	679	140		C2	4		11 mq	61,36 €	S1	

Per quanto riguarda la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale, lo scrivente a seguito dell'accesso eseguito per i rilievi metrici e fotografici in data 20.09.2024, può affermare che la cantina è pressochè corrispondente.

Si precisa, tra l'altro, che per tale bene, non è presente l'elaborato planimetrico catastale, utile proprio alla corretta individuazione della cantina, all'interno del complesso residenziale.

Il tutto come meglio risulta dalla planimetria catastale e dal rilievo entrambi allegati alla presente relazione peritale.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, INTERNO 24, 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	679	189		C6	1		11 mq	61,36 €	S1	



Per quanto riguarda la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale, lo scrivente a seguito dell'accesso eseguito per i rilievi metrici e fotografici in data 20.09.2024, può affermare che il posto auto è pressochè corrispondente.

Si precisa, tra l'altro, che per tale bene, non è presente l'elaborato planimetrico catastale, utile proprio alla corretta individuazione del posto auto, all'interno del complesso residenziale.

Il tutto come meglio risulta dalla planimetria catastale e dal rilievo entrambi allegati alla presente relazione peritale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, PIANO T

Il fabbricato del quale fa parte il bene in esame, risulta in discreto stato di conservazione, sia per quanto riguarda l'intonaco ed il rivestimento delle facciate, i cancelli di ingresso, le pavimentazioni, ecc. e necessita pertanto di interventi manutentivi sia ordinari che straordinari.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1

Il fabbricato del quale fa parte il bene in esame, risulta in discreto stato di conservazione, sia per quanto riguarda l'intonaco ed il rivestimento delle facciate, i cancelli di ingresso, le pavimentazioni, ecc. e necessita pertanto di interventi manutentivi sia ordinari che straordinari.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, INTERNO 24, PIANO S1

Il fabbricato del quale fa parte il bene in esame, risulta in discreto stato di conservazione, sia per quanto riguarda l'intonaco ed il rivestimento delle facciate, i cancelli di ingresso, le pavimentazioni, ecc. e necessita pertanto di interventi manutentivi sia ordinari che straordinari.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, PIANO T

Devono considerarsi genericamente parti comuni, tutte le componenti strutturali, impiantistiche, di copertura, i lastrici solari, le intercapedini, i cavedi, i relativi vani scala di accesso ai rispettivi immobili, gli accessi condominiali, l'ascensore corrispondente al vano scala, ecc., come normalmente sono considerate a norma del Codice Civile (artt. 1117 e seguenti) e del regolamento di condominio eventualmente presente, salvo quanto possa risultare dai titoli di acquisto.

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1

Devono considerarsi genericamente parti comuni, tutte le componenti strutturali, impiantistiche, di copertura, i lastrici solari, le intercapedini, i cavedi, i relativi vani scala di accesso ai rispettivi immobili, gli accessi



condominiali, l'ascensore corrispondente al vano scala, ecc., come normalmente sono considerate a norma del Codice Civile (artt. 1117 e seguenti) e del regolamento di condominio eventualmente presente, salvo quanto possa risultare dai titoli di acquisto.

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, INTERNO 24, PIANO S1

Devono considerarsi genericamente parti comuni, tutte le componenti strutturali, impiantistiche, di copertura, i lastrici solari, le intercapedini, i cavedi, i relativi vani scala di accesso ai rispettivi immobili, gli accessi condominiali, l'ascensore corrispondente al vano scala, le corsie di manovra, le rampe, ecc., come normalmente sono considerate a norma del Codice Civile (artt. 1117 e seguenti) e del regolamento di condominio eventualmente presente, salvo quanto possa risultare dai titoli di acquisto.

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, INTERNO 24, PIANO S1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, PIANO T

Il fabbricato del quale fa parte il cespite pignorato in esame, risulta realizzato con struttura in c.a., tamponatura in laterizio e copertura a terrazzo.

In particolare il bene in oggetto, internamente presenta un pavimento uguale in grès in tutti i vani ad eccezione dei bagni dove sono posate diverse piastrelle a seconda del bagno.

I soffitti e le pareti sono intonacate e tinteggiate civilmente, mentre sia nel vano cucina che nei bagni, sono presenti rivestimenti alle pareti in piastrelle di colore chiaro.

Le bucaure sono tutte dotate di infissi in legno e grate in ferro.

Il portone di ingresso è del tipo blindato.

La corte esclusiva esterna, risulta in parte a giardino ed in parte pavimentata, mentre il portico è completamente pavimentato e delimitato da cancellate in ferro.

Sono presenti radiatori per il riscaldamento in tutti i vani.



BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1

Il fabbricato del quale fa parte il cespite pignorato in esame, risulta realizzato con struttura in c.a., tamponatura in laterizio e copertura a terrazzo.

In particolare il bene in oggetto, internamente presenta un pavimento in piastrelle, mentre il soffitto e le pareti sono rasate e tinteggiate di color bianco.

La porta di ingresso è composta da un'anta a battente in ferro.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, INTERNO 24, PIANO S1

Il fabbricato del quale fa parte il cespite pignorato in esame, risulta realizzato con struttura in c.a., tamponatura in laterizio e copertura a terrazzo.

In particolare il bene in oggetto, presenta un pavimento in cemento liscio di colore rosso ed è delimitato a terra con strisce bianche e numero di interno indicato sulla parete di fondo in c.a.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, PIANO T

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

Il bene oggetto della presente, al momento degli accessi è risultato libero da persone, ma occupato da arredi e suppellettili varie, che sono stati fotografati ed inventariati dal custode nominato dal G.E., che si occuperà di essi al fine di liberare l'appartamento al momento dell'aggiudicazione.

Ad ogni modo, il sottoscritto esperto stimatore, ha contemplato nel prezzo base d'asta, anche un deprezzamento a corpo, legato alla pulizia e sanificazione dell'immobile, che dovesse essere necessaria al termine della liberazione dagli arredi interni e dal materiale stipato esternamente nell'area esclusiva e sotto al portico.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1

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

Il bene oggetto della presente, al momento dell'accesso è risultato libero da persone, ma occupato da svariato materiale di risulta, accatastato alle pareti e sul pavimento, che è stato fotografato ed inventariato dal custode nominato dal G.E., che si occuperà dello stesso al fine di liberare il bene al momento dell'aggiudicazione.

Ad ogni modo, il sottoscritto esperto stimatore, ha contemplato nel prezzo base d'asta, anche un deprezzamento a corpo, legato alla pulizia e sanificazione dell'immobile, che dovesse essere necessaria al termine della liberazione dal materiale stipato al suo interno.



BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, INTERNO 24, PIANO S1

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

Il bene oggetto della presente, al momento dell'accesso è risultato occupato da un autoveicolo del tipo Citroen "Berlingo" - Targa **** Omissis ****, presumibilmente di proprietà del debitore esecutato, che è stato fotografato ed inventariato dal custode nominato dal G.E., che si occuperà dello stesso al fine di liberare il bene al momento dell'aggiudicazione.

Ad ogni modo, il sottoscritto esperto stimatore, ha contemplato nel prezzo base d'asta, anche un deprezzamento a corpo, legato ad un eventuale ritardo per la liberazione dallo stesso veicolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, PIANO T

Per la provenienza ventennale, si fa riferimento alla cronistoria riportata nella certificazione notarile, già rimessa in atti del fascicolo telematico e che qui deve intendersi fedelmente riportata e trascritta.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1

Per la provenienza ventennale, si fa riferimento alla cronistoria riportata nella certificazione notarile, già rimessa in atti del fascicolo telematico e che qui deve intendersi fedelmente riportata e trascritta.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, INTERNO 24, PIANO S1

Per la provenienza ventennale, si fa riferimento alla cronistoria riportata nella certificazione notarile, già rimessa in atti del fascicolo telematico e che qui deve intendersi fedelmente riportata e trascritta.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, PIANO T

Oneri di cancellazione

Da quanto risulta dai registri immobiliari e dalla certificazione notarile, che qui deve intendersi fedelmente riportata e trascritta, nel ventennio sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione nn.85151/25163 del 24.12.2005 - Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 22.12.2005 Rep.15950/6800 a rogito del Notaio **** Omissis **** di Nettuno a favore di **** Omissis **** C.F. 13263030150 contro il debitore esecutato, gravante su immobili in Anzio - Foglio 17, P.lla 679, Sub. 189,



68, 140.

Iscrizione nn.31039/5370 del 03.07.2017 - Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29.06.2017 Rep. 13737/8192 a rogito del Notaio **** Omissis **** di Anzio a favore della **** Omissis **** C.F. 00103200762, contro il debitore esecutato, gravante su immobili in Anzio Foglio 17, P.lla 690, Sub. 55.

iscrizione nn.31439/4829 del 07.06.2024 - Ipoteca giudiziale, nacente da decreto ingiuntivo del 14.03.2024 Rep.331 emesso dal Tribunale di Velletri a favore di **** Omissis **** con sede in Milano C.F. 09722490969 contro il debitore esecutato, gravante su immobili in Anzio, Foglio 17, P.lla 679, Sub. 14 graffato Sub. 68, Foglio 17, P.lla 679, Sub. 189 e Sub. 140, P.lla 690 Sub. 55.

Trascrizione nn.44214/32643 del 01.08.2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 03.07.2024, Rep. 5077 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Velletri a favore del **** Omissis **** con sede in Milano C.F. 09722490969 contro il debitore esecutato, gravante su immobili in Anzio Foglio 17, P.lla 679, Sub. 14 graffato Sub. 68, Foglio 17, P.lla 679, Sub. 189 e Sub. 140, P.lla 690 Sub. 55.

BENE N° 3 - CANTINA UBIKATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1

Oneri di cancellazione

Da quanto risulta dai registri immobiliari e dalla certificazione notarile, che qui deve intendersi fedelmente riportata e trascritta, nel ventennio sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione nn.85151/25163 del 24.12.2005 - Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 22.12.2005 Rep.15950/6800 a rogito del Notaio **** Omissis **** di Nettuno a favore di **** Omissis **** C.F. 13263030150 contro il debitore esecutato, gravante su immobili in Anzio - Foglio 17, P.lla 679, Sub. 189, 68, 140.

Iscrizione nn.31039/5370 del 03.07.2017 - Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29.06.2017 Rep. 13737/8192 a rogito del Notaio **** Omissis **** di Anzio a favore della **** Omissis **** C.F. 00103200762, contro il debitore esecutato, gravante su immobili in Anzio Foglio 17, P.lla 690, Sub. 55.

iscrizione nn.31439/4829 del 07.06.2024 - Ipoteca giudiziale, nacente da decreto ingiuntivo del 14.03.2024 Rep.331 emesso dal Tribunale di Velletri a favore di **** Omissis **** con sede in Milano C.F. 09722490969 contro il debitore esecutato, gravante su immobili in Anzio, Foglio 17, P.lla 679, Sub. 14 graffato Sub. 68, Foglio 17, P.lla 679, Sub. 189 e Sub. 140, P.lla 690 Sub. 55.

Trascrizione nn.44214/32643 del 01.08.2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 03.07.2024, Rep. 5077 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Velletri a favore del **** Omissis **** con sede in Milano C.F. 09722490969 contro il debitore esecutato, gravante su immobili in Anzio Foglio 17, P.lla 679, Sub. 14 graffato Sub. 68, Foglio 17, P.lla 679, Sub. 189 e Sub. 140, P.lla 690 Sub. 55.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBIKATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, INTERNO 24, PIANO S1

Oneri di cancellazione



Da quanto risulta dai registri immobiliari e dalla certificazione notarile, che qui deve intendersi fedelmente riportata e trascritta, nel ventennio sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione nn.85151/25163 del 24.12.2005 - Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 22.12.2005 Rep.15950/6800 a rogito del Notaio **** Omissis **** di Nettuno a favore di **** Omissis **** C.F. 13263030150 contro il debitore esecutato, gravante su immobili in Anzio - Foglio 17, P.lla 679, Sub. 189, 68, 140.

Iscrizione nn.31039/5370 del 03.07.2017 - Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29.06.2017 Rep. 13737/8192 a rogito del Notaio **** Omissis **** di Anzio a favore della **** Omissis **** C.F. 00103200762, contro il debitore esecutato, gravante su immobili in Anzio Foglio 17, P.lla 690, Sub. 55.

iscrizione nn.31439/4829 del 07.06.2024 - Ipoteca giudiziale, nacente da decreto ingiuntivo del 14.03.2024 Rep.331 emesso dal Tribunale di Velletri a favore di **** Omissis **** con sede in Milano C.F. 09722490969 contro il debitore esecutato, gravante su immobili in Anzio, Foglio 17, P.lla 679, Sub. 14 graffato Sub. 68, Foglio 17, P.lla 679, Sub. 189 e Sub. 140, P.lla 690 Sub. 55.

Trascrizione nn.44214/32643 del 01.08.2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 03.07.2024, Rep. 5077 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Velletri a favore del **** Omissis **** con sede in Milano C.F. 09722490969 contro il debitore esecutato, gravante su immobili in Anzio Foglio 17, P.lla 679, Sub. 14 graffato Sub. 68, Foglio 17, P.lla 679, Sub. 189 e Sub. 140, P.lla 690 Sub. 55.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, PIANO T

Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene oggetto di pignoramento, secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n°23 dell'11 marzo 2002, ricade in zona "B" (Aree edificate e/o di completamento), il tutto come meglio risulta dagli atti informatizzati, nella sezione dedicata, presenti sul sito istituzionale del Comune di Anzio.

A tal proposito lo scrivente esperto stimatore, procede ad allegare la documentazione del caso, tra cui lo stralcio del Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 19/02/2005, nonchè stralci delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) e della Tavola n°4 di variante al P.R.G. con allegata legenda.

Inoltre si fa presente che tale zona ricade, tra l'altro, in zona sismica e pertanto per qualsiasi intervento di natura strutturale, è necessario richiedere ed ottenere sempre l'autorizzazione sismica da parte dell'organo competente in materia.

In definitiva, per quanto attiene l'immobile oggetto di stima, devono intendersi qui fedelmente riportati e trascritti tutti i paragrafi del presente elaborato peritale, dei quali l'eventuale aggiudicatario dovrà necessariamente prenderne visione, accettarne i contenuti e ritenerli di suo gradimento prima di partecipare alla relativa asta.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1

Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene oggetto di pignoramento, secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n°23 dell'11 marzo 2002, ricade in zona "B" (Aree edificate e/o di completamento), il tutto come meglio risulta dagli atti informatizzati, nella sezione dedicata, presenti sul sito istituzionale del Comune di Anzio.

A tal proposito lo scrivente esperto stimatore, procede ad allegare la documentazione del caso, tra cui lo stralcio del Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 19/02/2005, nonchè stralci delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) e della Tavola n°4 di variante al P.R.G. con allegata legenda.

Inoltre si fa presente che tale zona ricade, tra l'altro, in zona sismica e pertanto per qualsiasi intervento di natura strutturale, è necessario richiedere ed ottenere sempre l'autorizzazione sismica da parte dell'organo



competente in materia.

In definitiva, per quanto attiene l'immobile oggetto di stima, devono intendersi qui fedelmente riportati e trascritti tutti i paragrafi del presente elaborato peritale, dei quali l'eventuale aggiudicatario dovrà necessariamente prenderne visione, accettarne i contenuti e ritenerli di suo gradimento prima di partecipare alla relativa asta.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, INTERNO 24, PIANO S1

Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene oggetto di pignoramento, secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n°23 dell'11 marzo 2002, ricade in zona "B" (Aree edificate e/o di completamento), il tutto come meglio risulta dagli atti informatizzati, nella sezione dedicata, presenti sul sito istituzionale del Comune di Anzio.

A tal proposito lo scrivente esperto stimatore, procede ad allegare la documentazione del caso, tra cui lo stralcio del Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 19/02/2005, nonché stralci delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) e della Tavola n°4 di variante al P.R.G. con allegata legenda.

Inoltre si fa presente che tale zona ricade, tra l'altro, in zona sismica e pertanto per qualsiasi intervento di natura strutturale, è necessario richiedere ed ottenere sempre l'autorizzazione sismica da parte dell'organo competente in materia.

In definitiva, per quanto attiene l'immobile oggetto di stima, devono intendersi qui fedelmente riportati e trascritti tutti i paragrafi del presente elaborato peritale, dei quali l'eventuale aggiudicatario dovrà necessariamente prenderne visione, accettarne i contenuti e ritenerli di suo gradimento prima di partecipare alla relativa asta.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, PIANO T

In data 13.09.2024, il sottoscritto esperto stimatore, ha rimesso via Pec istanza di accesso agli atti al Comune di Anzio, Prot. n.0081665 del 13/09/2024, relativamente alle pratiche edilizie, riguardanti i fabbricati dei quali fanno parte i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Previa comunicazione per l'appuntamento da parte dell'addetto comunale, in data 25.09.2024, lo scrivente ha proceduto con l'accesso agli atti presso i Pubblici Uffici del Comune di Anzio - Sezione Edilizia Privata.

In tale data, sono stati esibiti dall'addetto, i fascicoli d'ufficio di entrambi i fabbricati.

Alla luce di quanto potuto visionare e di quanto esibitomi, il sottoscritto è in grado di poter riferire quanto segue:

Il fabbricato del quale fa parte il bene in oggetto, è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n.12225 del 15.09.1987 rilasciata alla Soc. **** Omissis **** e successive varianti, Concessione Edilizia n.12225/variante del 16.03.1992, Concessione Edilizia n.12225-14487 del 06.05.1993 e Concessione Edilizia n.14691/14487 del 03.11.1993, tutte rilasciate dal Comune di Anzio ed intestate alla Società **** Omissis ****.

Relativamente a tali concessioni, viene allegato lo stralcio del grafico di cui alla Concessione Edilizia in variante n.14487/93, riguardante modifiche apportate agli immobili di cui al presente lotto, in quanto la Concessione Edilizia n.14691/93, riguardava solo modifiche non sostanziali, come meglio riportato anche nella relazione tecnica che si allega, ma non interessava il piano terra ed il piano S1, di cui ai beni oggetto di pignoramento.

Erano presenti, tra l'altro, all'interno del fascicolo e sono stati allegati, la domanda per il rilascio dell'abitabilità ed il relativo certificato rilasciato dal Sindaco in data 20.02.1995, oltre alla relazione tecnica per la variante n.14487/93 e la relazione tecnica per la variante n.14691/93.



Da quanto potuto osservare a seguito della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, relativamente al bene oggetto del presente lotto, si può riferire che lo stato dei luoghi è pressochè corrispondente a quanto riportato sul grafico allegato alla Concessione Edilizia in variante n.14487/93, salvo la presenza del piccolo ripostiglio nella zona soggiorno e che il portico coperto, graficizzato fino in corrispondenza della finestra del bagno, di fatto risulta collegato anche ad una piccola area scoperta, che da progetto, appartiene alle aree comuni del Condominio e che invece è delimitata con rete keller, sia verso il piazzale condominiale che verso il bene adiacente.

Infine l'area esterna destinata a giardino, non risulta graficizzata sul progetto della variante sopra richiamato e pertanto non è possibile stabilirne l'esatta dimensione e geometria.

Tutte le differenze sopra descritte, devono considerarsi difformi dal progetto approvato ed allegato alla Concessione Edilizia in variante n.14487/93 rilasciata dal Comune di Anzio e pertanto realizzate senza titolo edilizio.

Pertanto, per la diversa distribuzione interna, a parere del sottoscritto, è presumibile procedere con una pratica edilizia (C.I.L.A./S.C.I.A.) in sanatoria, previa richiesta ed ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie (Comunali, igienico-sanitario, sismiche, ecc., comprese le richieste/istanze, i tempi, i costi, le spese tecniche, ecc. oltre tutti i rischi legati al rilascio delle autorizzazioni).

Va precisato comunque che nel caso di definizione della pratica suddetta, l'immobile rimarrebbe viziato dalle difformità non sanabili sopra elencate e descritte, con tutte le eventuali conseguenze di carattere amministrativo, edilizio, fiscale, ecc. e delle quali l'eventuale aggiudicatario ne è a piena conoscenza e ne ha tenuto conto preliminarmente alla partecipazione all'asta per aggiudicarsi tale lotto.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1

In data 13.09.2024, il sottoscritto esperto stimatore, ha rimesso via Pec istanza di accesso agli atti al Comune di Anzio, Prot. n.0081665 del 13/09/2024, relativamente alle pratiche edilizie, riguardanti i fabbricati dei quali fanno parte i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Previa comunicazione per l'appuntamento da parte dell'addetto comunale, in data 25.09.2024, lo scrivente ha proceduto con l'accesso agli atti presso i Pubblici Uffici del Comune di Anzio - Sezione Edilizia Privata.

In tale data, sono stati esibiti dall'addetto, i fascicoli d'ufficio di entrambi i fabbricati.

Alla luce di quanto potuto visionare e di quanto esibitomi, il sottoscritto è in grado di poter riferire quanto segue:

Il fabbricato del quale fa parte il bene in oggetto, è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n.12225 del 15.09.1987 rilasciata alla Soc. **** Omissis **** e successive varianti, Concessione Edilizia n.12225/variante del 16.03.1992, Concessione Edilizia n.12225-14487 del 06.05.1993 e Concessione Edilizia n.14691/14487 del 03.11.1993, tutte rilasciate dal Comune di Anzio ed intestate alla Società **** Omissis ****.

Relativamente a tali concessioni, viene allegato lo stralcio del grafico di cui alla Concessione Edilizia in variante n.14487/93, riguardante modifiche apportate agli immobili di cui al presente lotto, in quanto la Concessione Edilizia n.14691/93, riguardava solo modifiche non sostanziali, come meglio riportato anche nella relazione tecnica che si allega, ma non interessava il piano terra ed il piano S1, di cui ai beni oggetto di pignoramento.

Erano presenti, tra l'altro, all'interno del fascicolo e sono stati allegati, la domanda per il rilascio dell'abitabilità ed il relativo certificato rilasciato dal Sindaco in data 20.02.1995, oltre alla relazione tecnica per la variante n.14487/93 e la relazione tecnica per la variante n.14691/93.



Da quanto potuto osservare a seguito della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, relativamente al bene oggetto del presente lotto, considerando anche che le cantine non sono numerate sul grafico di progetto e quindi di non facile individuazione in quanto tutte similari, si può riferire che lo stato dei luoghi è pressochè corrispondente a quanto riportato sul grafico allegato alla Concessione Edilizia in variante n.14487/93, salvo che la superficie della cantina risulta ampliata in lunghezza dello spessore del pilastro di fondo, il quale da progetto risultava esterno alla tamponatura di fondo, mentre attualmente è ubicato tutto all'interno del bene. Inoltre la porta di ingresso è spostata rispetto al progetto, benchè si trovi sempre sullo stesso lato corto. Tuttavia tali modifiche, che a parere del sottoscritto, potrebbero essere state realizzate contestualmente alla realizzazione del fabbricato, non possono essere sanate, in quanto la tamponatura suddetta, confina con le parti comuni condominiali e quindi anche di proprietà di terzi.

Va precisato quindi che l'immobile è viziato da difformità non sanabili sopra elencate e descritte, con tutte le eventuali conseguenze di carattere amministrativo, edilizio, fiscale, ecc. e delle quali l'eventuale aggiudicatario ne è a piena conoscenza e ne ha tenuto conto preliminarmente alla partecipazione all'asta per aggiudicarsi tale lotto.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, INTERNO 24, PIANO S1

In data 13.09.2024, il sottoscritto esperto stimatore, ha rimesso via Pec istanza di accesso agli atti al Comune di Anzio, Prot. n.0081665 del 13/09/2024, relativamente alle pratiche edilizie, riguardanti i fabbricati dei quali fanno parte i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Previa comunicazione per l'appuntamento da parte dell'addetto comunale, in data 25.09.2024, lo scrivente ha proceduto con l'accesso agli atti presso i Pubblici Uffici del Comune di Anzio - Sezione Edilizia Privata.

In tale data, sono stati esibiti dall'addetto, i fascicoli d'ufficio di entrambi i fabbricati.

Alla luce di quanto potuto visionare e di quanto esibitomi, il sottoscritto è in grado di poter riferire quanto segue:

Il fabbricato del quale fa parte il bene in oggetto, è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n.12225 del 15.09.1987 rilasciata alla Soc. **** Omissis **** e successive varianti, Concessione Edilizia n.12225/variante del 16.03.1992, Concessione Edilizia n.12225-14487 del 06.05.1993 e Concessione Edilizia n.14691/14487 del 03.11.1993, tutte rilasciate dal Comune di Anzio ed intestate alla Società **** Omissis ****.

Relativamente a tali concessioni, viene allegato lo stralcio del grafico di cui alla Concessione Edilizia in variante n.14487/93, riguardante modifiche apportate agli immobili di cui al presente lotto, in quanto la Concessione Edilizia n.14691/93, riguardava solo modifiche non sostanziali, come meglio riportato anche nella relazione tecnica che si allega, ma non interessava il piano terra ed il piano S1, di cui ai beni oggetto di pignoramento.

Erano presenti, tra l'altro, all'interno del fascicolo e sono stati allegati, la domanda per il rilascio dell'abitabilità ed il relativo certificato rilasciato dal Sindaco in data 20.02.1995, oltre alla relazione tecnica per la variante n.14487/93 e la relazione tecnica per la variante n.14691/93.



Da quanto potuto osservare a seguito della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, relativamente al bene oggetto del presente lotto, considerando anche che i posti auto sono numerati sul grafico di progetto, ma spesso la numerazione attuale non corrisponde con quella riportata all'epoca del progetto, si può riferire che lo stato dei luoghi è pressochè corrispondente a quanto riportato sul grafico allegato alla Concessione Edilizia in variante n.14487/93, salvo che la maglia strutturale che compare nel grafico di progetto architettonico approvato, non è completamente corrispondente con lo stato dei luoghi e quindi non del tutto confrontabile. Si precisa, tra l'altro, che per tale bene, non è presente l'elaborato planimetrico catastale, utile proprio alla corretta individuazione del posto auto, all'interno del complesso residenziale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, PIANO T

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

Per quanto attiene il presente lotto, lo scrivente ha richiesto ed ottenuto dall'Amministratore di Condominio pro-tempore **** Omissis ****, il riepilogo degli importi dovuti, sia scaduti che da sostenere per lavori straordinari se presenti.

In particolare, come si evince dal prospetto rateale allegato inviatomi dallo studio dell'Amm.re pro-tempore suddetto, risultano da pagare per l'esercizio ordinario dei beni in esame € 3.343,62 salvo conguaglio fino al 2024 (compresi arretrati), oltre all'esercizio straordinario per lavori già deliberati, previa rateizzazione in 25 rate fino al 31.03.2026, per un importo di € 7.790,09.

Il sottoscritto provvederà a defalcare dal valore di stima tali importi, per ottenere il prezzo finale a base d'asta.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1

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

Per quanto attiene il presente lotto, lo scrivente ha richiesto ed ottenuto dall'Amministratore di Condominio pro-tempore **** Omissis ****, il riepilogo degli importi dovuti, sia scaduti che da sostenere per lavori straordinari se presenti.

In particolare, come si evince dal prospetto rateale allegato inviatomi dallo studio dell'Amm.re pro-tempore suddetto, risultano da pagare per l'esercizio ordinario dei beni in esame € 3.343,62 salvo conguaglio fino al 2024 (compresi arretrati), oltre all'esercizio straordinario per lavori già deliberati, previa rateizzazione in 25 rate fino al 31.03.2026, per un importo di € 7.790,09.

Il sottoscritto provvederà a defalcare dal valore di stima tali importi, per ottenere il prezzo finale a base d'asta.



BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 16, INTERNO 24, PIANO S1

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

Per quanto attiene il presente lotto, lo scrivente ha richiesto ed ottenuto dall'Amministratore di Condominio pro-tempore **** Omissis ****, il riepilogo degli importi dovuti, sia scaduti che da sostenere per lavori straordinari se presenti.

In particolare, come si evince dal prospetto rateale allegato inviatomi dallo studio dell'Amm.re pro-tempore suddetto, risultano da pagare per l'esercizio ordinario dei beni in esame € 3.343,62 salvo conguaglio fino al 2024 (compresi arretrati), oltre all'esercizio straordinario per lavori già deliberati, previa rateizzazione in 25 rate fino al 31.03.2026, per un importo di € 7.790,09.

Il sottoscritto provvederà a defalcare dal valore di stima tali importi, per ottenere il prezzo finale a base d'asta.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto esperto stimatore, ha provveduto a formare due distinti lotti relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

In particolare il lotto n.1 riguarda esclusivamente il locale magazzino, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza, mentre il lotto n.2, comprende l'appartamento al piano terra ed il posto auto con la cantina, facenti tutti e tre parte di un altro fabbricato condominiale.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, snc, interno A, piano S1
Trattasi di un locale magazzino, sito al piano S1 di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza, ubicato nella periferia del Comune di Anzio. L'accesso al bene in oggetto al piano interrato, è garantito sia dalla pubblica via, mediante una rampa esclusiva, delimitata su strada da un cancello in ferro a due ante e da muri laterali fino al raggiungimento del portone scorrevole in ferro di accesso al suddetto locale, che da una porta in ferro situata nell'area condominiale di detto fabbricato, con ingresso dal civico n.9, che conduce anche al locale autorimessa ed a locali tecnici. Il bene in oggetto, è un ampio locale destinato a magazzino, sito al piano interrato, suddiviso in alcuni ambienti privi di porta, con annesso un servizio igienico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 690, Sub. 55, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 243.620,00
Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero da persone ma occupato da macchine, attrezzature e materiali agricoli oltre un furgone, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.
I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano e dell'esposizione.
Il valore attuale dell'immobile, destinato a magazzino, censito in Catasto come categoria C/2, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.
Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.
Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari, dalle quotazioni del Borsino Immobiliare, nonché da altre stime redatte nella stessa zona.
Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore



massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

S T I M A

Locale magazzino, attualmente libero da persone ma occupato da macchine, attrezzature e materiali agricoli oltre un furgone, con accesso dalla via pubblica per mezzo di una rampa carrabile esclusiva, ma di fatto gravata da servitù per manutenzione ed ispezione a favore del condominio per la presenza di un vano tecnico/serbatoi idrici realizzato adiacente la rampa, catastalmente censito come C/2, sito al piano S1 - Int. A, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, costituito in totale da più corpi scala, sito nel Comune di Anzio (RM), Corso Italia snc, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 17, con la particella n°690, subalterno n°55, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq. 333 , Superficie totale mq. 371, Rendita € 1.358,64.

Canone medio annuo di locazione presunto per immobili ricadenti in edifici limitrofi, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 12.000,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 6,00%, pari ad € 720,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 2.160,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'3,00%, pari ad € 360,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'3,00% pari ad € 360,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 3.600,00. Reddito netto = Reddito lordo meno spese = € 8.400,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula: $V = 8.400,00 \text{ diviso } 0,035 = € 240.000,00$.

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. e dal Borsino Immobiliare per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonché con stime comparabili redatte per immobili simili nella stessa zona. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per appartamenti, un valore di mercato compreso tra 1.100 e 1.650 euro/mq di superficie lorda e considerando il valore dei magazzini pari a circa il 50% delle abitazioni, si ottiene un valore compreso tra (€/mq. 550,00 e €/mq. 825,00 di sup. lorda), mentre Borsino Immobiliare per la zona in oggetto, calcolando la tipologia ad uso magazzino, riporta un valore compreso tra 300,00 €/mq. e 550,00 €/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 650 €/mq., poco al di sopra della media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Anzio, dello stato di manutenzione sia interno che esterno del fabbricato, dell'accesso con rampa carrabile benchè di pendenza non agevole, del tipo di rifiniture e della connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale magazzino sito al piano S1 (interrato), interno "A", il tutto sopra dettagliatamente descritto:

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 374,80 x 650,00 €/mq = € 243.620,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 243.620,00 = (euro duecentoquarantatremilaseicentoventi e centesimi zero).

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

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Magazzino Anzio (RM) - Corso Italia, snc, interno A, piano S1	374,80 mq	650,00 €/mq	€ 243.620,00	100,00%	€ 243.620,00
				Valore di stima:	€ 243.620,00

Valore di stima: € 243.620,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 207.077,00

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 15% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione di quanto già esposto nel paragrafo della regolarità edilizia che qui deve intendersi fedelmente riportato e trascritto.

In particolare, esclusivamente le modifiche della distribuzione interna, potranno presumibilmente essere sanate mediante la presentazione di una pratica a sanatoria (C.I.L.A./S.C.I.A.), previa verifica di fattibilità con l'Ufficio tecnico competente. La definizione positiva di tale pratica, sarà comunque subordinata alla richiesta di autorizzazione agli organi competenti da parte dell'eventuale aggiudicatario all'asta, il quale dovrà sostenere a proprie cure e spese tali interventi, oltre ai rischi legati all'approvazione della richiesta suddetta da parte degli uffici preposti, alla variazione catastale, alle spese tecniche, oblazione, diritti amministrativi, ecc., fino alla presentazione a proprie cure e spese della segnalazione certificata di agibilità. Eventuali dinieghi non potranno in nessun caso essere imputati al sottoscritto esperto stimatore, che sin da ora ne è sollevato da ogni responsabilità, in quanto per conoscere l'esito favorevole della pratica suddetta, è necessaria la redazione e presentazione della stessa. Rimarranno comunque le altre difformità edilizie ed urbanistiche, già descritte nel paragrafo della regolarità edilizia, in quanto non sanabili.

Inoltre il bene costituente il presente lotto, è attualmente occupato da materiali vari ed attrezzatura agricola oltre un furgone, i quali dovranno essere tutti rimossi, da parte del custode nominato dal G.E.

Ad ogni modo lo scrivente ha previsto un minimo defalcamento anche per la pulizia e disinfestazione finale del locale a cura dell'eventuale aggiudicatario.

Il deprezzamento così come calcolato, considera comunque gli eventuali ritardi per il rilascio dei beni liberi da persone e/o cose, anche alla luce di quanto descritto ed alla servitù di fatto sopra meglio descritta a favore del Condominio.

Infine è stato defalcato l'importo per gli oneri ancora non pagati fino al 2024, meglio descritti nel paragrafo dedicato e si precisa altresì che il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

LOTTO 2



- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano T
Trattasi di un appartamento con corte esclusiva annessa ed un portico, il tutto sito al piano terra di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza, ubicato nella periferia del Comune di Anzio. L'accesso al bene in oggetto, è garantito dalla pubblica via, mediante un accesso pedonale che immette nell'area condominiale e due distinti accessi carrabili, delimitati su strada da cancelli in ferro scorrevoli, uno per l'entrata ed uno per l'uscita, che conducono al piano autorimessa e locali cantine, ove è presente un posto auto coperto ed una cantina, tutti facenti parte del presente lotto e trattati nei beni seguenti. L'appartamento è composto da una zona soggiorno con uscita sull'area scoperta esclusiva destinata a giardino in comunicazione con il portico, da un vano cottura, un disimpegno che conduce alle due camere da letto e a due bagni, di cui uno con porta-finestra per l'uscita diretta sotto il portico coperto. Si precisa che una piccola area scoperta, adiacente il portico, dalla parte opposta dell'area esclusiva, è risultata di fatto in uso ed accessibile solo dall'immobile in oggetto, ma dal punto di vista urbanistico/edilizio, come graficizzato nel progetto di variante approvato, la stessa corrisponde ad un'area di risulta libera e non recintata, ubicata tra le pareti del fabbricato e pertanto di proprietà condominiale ed indivisa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 679, Sub. 14, Categoria A2, Graffato 68

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

Valore di stima del bene: € 180.080,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero da persone ma occupato da arredi e suppellettili varie, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano e dell'esposizione.

Il valore attuale dell'immobile, appartamento con corte esclusiva annessa oltre portico, censito in Catasto come categoria A/2, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari, dalle quotazioni del Borsino Immobiliare, nonché da altre stime redatte nella stessa zona.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

S T I M A

Appartamento, attualmente libero da persone ma occupato da arredi e suppellettili varie, catastalmente censito come A/2, Scala "D", Piano Terra, Int. 2, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, costituito in totale da più corpi scala, sito nel Comune di Anzio (RM), Corso Italia n.16, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 17, con la particella n°679, subalterno n°14 e 68 graffati, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza mq. 5,5 vani, Superficie totale mq. 107, esclusa area scoperta mq. 90, Rendita €



695,93.

Canone medio annuo di locazione presunto per immobili ricadenti in edifici limitrofi, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 8.400,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 3,00%, pari ad € 252,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 1.512,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'2,00%, pari ad € 168,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'2,00% pari ad € 168,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 2.100,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 6.300,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula: $V = 6.300,00 \text{ diviso } 0,035 = € 180.000,00$.

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. e del Borsino Immobiliare per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonché con stime comparabili redatte per immobili simili nella stessa zona. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per appartamenti, un valore di mercato compreso tra 1.100 e 1.650 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare per la zona in oggetto, calcolando la tipologia ad uso abitazione, riporta un valore compreso tra 1.174,00 €/mq. e 1.863,00 €/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 1.600 euro/mq., nella media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Anzio, dello stato di manutenzione sia interno che esterno del fabbricato, dell'accesso, del tipo di rifiniture e della connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Appartamento sito al piano terra, scala "D" - int. "2", il tutto sopra dettagliatamente descritto.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 112,55 x 1.600,00 €/mq = € 180.080,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 180.080,00 = (euro centottantamilaottanta e centesimi zero).

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

Si fa notare, infine, che il valore a base d'asta complessivo dei tre beni di cui al presente lotto, così come scaturito nel paragrafo dedicato, è pressochè corrispondente, con il valore indicato nell'atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 22/12/2005 - Rep. 15949, ove circa 10 anni fa, in regime di libero mercato e stabilito concordemente tra le parti, i suddetti beni sono stati compravenduti per un importo di € 160.000,00.

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano S1
Trattasi di una piccola cantina, sita al piano S1 (interrato) di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza, ubicata nella periferia del Comune di Anzio. L'accesso al bene in oggetto, è garantito dalla pubblica via, mediante un accesso pedonale che immette nell'area condominiale e due distinti accessi carrabili, delimitati su strada da cancelli in ferro scorrevoli, uno per l'entrata ed uno per l'uscita, che conducono al piano autorimessa e locali cantine, ove è presente oltre alla cantina in oggetto, anche un posto auto coperto e l'appartamento al piano terra, tutti facenti parte del presente lotto. Il vano cantina, è composto da un unico vano, chiuso con una porta in ferro, contraddistinto con il numero di interno 2, accessibile dal corridoio condominiale comune, il quale risulta raggiungibile sia dalla zona dei posti auto coperti, che dalla porta di collegamento con il vano scala "D", di cui agli altri beni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 679, Sub. 140, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 3.520,00

Trattasi di una cantina al piano S1 (primo interrato), facente parte del fabbricato di maggiore consistenza ove è ubicato anche l'appartamento ed il posto auto successivamente descritto e pertanto, anche se catastalmente forma unità immobiliare autonoma, a parere dello scrivente, si ritiene di dover formare unico lotto con l'appartamento al piano terra ad uso abitazione, in quanto tale cantina, deve considerarsi pertinenza dello stesso.

L'immobile in esame è sito nel Comune di Anzio (RM), Corso Italia n°16, Scala D" - Piano S1, Int. 2, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 17, con la particella n°679, subalterno n°140, Categoria C/2, Classe 4, Sup. Catastale mq.11, Rendita € 61,36.

STIMA:

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

Il valore dell'immobile sopra meglio descritto ed identificato, alla luce di tutte le sue caratteristiche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, scaturisce quindi come segue: cantina sita al piano 1° sottostrada; superficie totale commerciale omogeneizzata: mq.2,20 x 1.600,00 €/mq (valore già determinato ed usato per la stima del bene n°2 del presente lotto) = € 3.520,00. (euro tremilacinquecentoventi e centesimi zero).

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

Si fa notare, infine, che il valore a base d'asta complessivo dei tre beni di cui al presente lotto, così come scaturito nel paragrafo dedicato, è pressochè corrispondente, con il valore indicato nell'atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 22/12/2005 - Rep. 15949, ove circa 10 anni fa, in regime di libero mercato e stabilito concordemente tra le parti, i suddetti beni sono stati compravenduti per un importo di € 160.000,00.

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, interno 24, piano S1

Trattasi di un posto auto coperto, sito al piano S1 (interrato) di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza, ubicato nella periferia del Comune di Anzio. L'accesso al bene in oggetto, è garantito dalla pubblica via, mediante un accesso pedonale che immette nell'area condominiale e due distinti accessi carrabili, delimitati su strada da cancelli in ferro scorrevoli, uno per l'entrata ed uno per l'uscita delle autovetture, che conducono al piano autorimessa e locali cantine, ove è presente oltre al posto auto coperto in oggetto, anche la cantina e l'appartamento al piano terra, tutti facenti parte del presente lotto. Il suddetto bene, contraddistinto con il numero 24, risulta occupato da un automezzo, successivamente meglio descritto ed è accessibile comodamente dalla corsia di manovra comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 679, Sub. 189, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.800,00



Trattasi di un posto auto coperto al piano S1 (primo interrato), facente parte del fabbricato di maggiore consistenza ove è ubicato anche l'appartamento e la cantina entrambi facenti parte dello stesso lotto e quindi anche se catastalmente forma unità immobiliare autonoma, a parere dello scrivente, si ritiene di dover formare unico lotto con l'appartamento al piano terra ad uso abitazione e la cantina, in quanto deve considerarsi pertinenza.

L'immobile in esame è sito nel Comune di Anzio (RM), Corso Italia n°16, Piano S1, Int. 24, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 17, con la particella n°679, subalterno n°189, Categoria C/6, Classe 1, Sup. Catastale mq.11, Rendita € 61,36.

STIMA:

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

Il valore dell'immobile sopra meglio descritto ed identificato, alla luce di tutte le sue caratteristiche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, scaturisce quindi come segue: Posto auto coperto sito al piano 1° sottostrada; superficie totale commerciale omogeneizzata: mq.5,50 x 1.600,00 €/mq (valore già determinato ed usato per la stima del bene n.2 e n.3 del presente lotto) = € 8.800,00. (euro ottomilaottocento e centesimi zero).

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

Si fa notare, infine, che il valore a base d'asta complessivo dei tre beni di cui al presente lotto, così come scaturito nel paragrafo dedicato, è pressochè corrispondente, con il valore indicato nell'atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 22/12/2005 - Rep. 15949, ove circa 10 anni fa, in regime di libero mercato e stabilito concordemente tra le parti, i suddetti beni sono stati compravenduti per un importo di € 160.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano T	112,55 mq	1.600,00 €/mq	€ 180.080,00	100,00%	€ 180.080,00
Bene N° 3 - Cantina Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano S1	2,20 mq	1.600,00 €/mq	€ 3.520,00	100,00%	€ 3.520,00
Bene N° 4 - Posto auto Anzio (RM) - Corso	5,50 mq	1.600,00 €/mq	€ 8.800,00	100,00%	€ 8.800,00



Italia, 16, interno 24, piano S1					
				Valore di stima:	€ 192.400,00

Valore di stima: € 192.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

Valore finale di stima: € 177.008,00

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 8% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione di quanto già esposto nel paragrafo sulla regolarità edilizia che qui deve intendersi fedelmente riportato e trascritto.

In particolare, la definizione positiva di una pratica in sanatoria per la diversa distribuzione interna nell'appartamento, sarà comunque subordinata alla richiesta di autorizzazione agli organi competenti da parte dell'eventuale aggiudicatario all'asta, il quale dovrà sostenere a proprie cure e spese tali interventi, oltre ai rischi legati all'approvazione della richiesta suddetta da parte degli uffici preposti, alla variazione catastale, alle spese tecniche, oblazione, diritti amministrativi, ecc., fino alla presentazione a proprie cure e spese della segnalazione certificata di agibilità. Eventuali dinieghi non potranno in nessun caso essere imputati al sottoscritto esperto stimatore, che sin da ora ne è sollevato da ogni responsabilità, in quanto per conoscere l'esito favorevole della pratica suddetta, è necessaria la redazione e presentazione della stessa.

Rimarranno comunque le altre difformità edilizie ed urbanistiche, già descritte nei paragrafi dedicati della regolarità edilizia per gli altri beni, in quanto non sanabili.

Inoltre i beni costituenti il presente lotto, sono attualmente occupati da materiali vari, arredi, ecc., che dovranno essere tutti liberati, da parte del custode nominato dal G.E.

Ad ogni modo lo scrivente ha previsto nel deprezzamento applicato, un minimo defalcamento anche per la pulizia e disinfestazione finale degli stessi, a cura dell'eventuale aggiudicatario.

Il deprezzamento così come calcolato, considera comunque gli eventuali ritardi per il rilascio dei beni liberi da persone e/o cose, anche alla luce di quanto descritto.

Infine è stato defalcato l'importo per gli oneri ancora non pagati fino al 2024, meglio descritti nel paragrafo dedicato e si precisa altresì che il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente C.T.U. fa presente e sottolinea che:

Tutti gli allegati rimessi dal sottoscritto unitamente alla perizia di stima, costituiscono parte integrante e sostanziale dell'elaborato peritale in oggetto e pertanto gli eventuali aggiudicatari dei presenti lotti, dovranno prenderne visione, così come per le istanze, le comunicazioni, le relazioni, i provvedimenti del Sig. Giudice, ecc., depositati all'interno del fascicolo telematico dalle parti e dal sottoscritto. L'eventuale distribuzione, diffusione



e/o copia del contenuto del presente elaborato peritale e dei relativi allegati senza autorizzazione, da parte di qualsiasi soggetto, è severamente vietata ai sensi del codice penale.

Inoltre il sottoscritto precisa che i deprezzamenti così come indicati e defalcati dal valore di stima per ottenere il prezzo base d'asta dei lotti, sono puramente indicativi e verosimilmente stimati a corpo. Pertanto gli eventuali aggiudicatari, dovranno considerare che la vendita dei presenti lotti, così come descritti, rilevati e fotografati, avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, comprese le servitù attive e passive, gli impianti tecnici installati all'interno dei beni e nelle aree comuni, ecc. e dovranno altresì attenersi e rispettare i regolamenti condominiali, oltre gli eventuali patti già in essere, ecc.

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

Velletri, li 08/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Priori Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1) Verbali di accesso Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 2) Verbale di accesso Lotto 2
- ✓ Altri allegati - 3) Documentazione fotografica Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 4) Documentazione fotografica Lotto 2
- ✓ Altri allegati - 5) Istanza di accesso agli atti Comune
- ✓ Altri allegati - 6) Decreto di trasferimento
- ✓ Altri allegati - 7) Documentazione edilizia Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 8) Documentazione edilizia Lotto 2
- ✓ Altri allegati - 9) Documentazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - 10) Documentazione catastale Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 11) Documentazione catastale Lotto 2
- ✓ Altri allegati - 12) Oneri condominiali - Prospetto rateale Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 13) Oneri condominiali - Prospetto rateale Lotto 2



- ✓ Altri allegati - 14) Valori OMI - Quotazioni immobiliari
- ✓ Altri allegati - 15) Valori Borsino Immobiliare - Quotazioni immobiliari
- ✓ Altri allegati - 16) Planimetrie di rilievo Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 17) Planimetrie di rilievo Lotto 2
- ✓ Altri allegati - 18) Atto di compravendita Rep.15949
- ✓ Altri allegati - 19) Ispezione ipotecaria debitore
- ✓ Altri allegati - 20) Ricevuta invio copia perizia creditore precedente
- ✓ Altri allegati - 21) Ricevuta invio perizia creditore intervenuto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, snc, interno A, piano S1
Trattasi di un locale magazzino, sito al piano S1 di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza, ubicato nella periferia del Comune di Anzio. L'accesso al bene in oggetto al piano interrato, è garantito sia dalla pubblica via, mediante una rampa esclusiva, delimitata su strada da un cancello in ferro a due ante e da muri laterali fino al raggiungimento del portone scorrevole in ferro di accesso al suddetto locale, che da una porta in ferro situata nell'area condominiale di detto fabbricato, con ingresso dal civico n.9, che conduce anche al locale autorimessa ed a locali tecnici. Il bene in oggetto, è un ampio locale destinato a magazzino, sito al piano interrato, suddiviso in alcuni ambienti privi di porta, con annesso un servizio igienico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 690, Sub. 55, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene oggetto di pignoramento, secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n°23 dell'11 marzo 2002, ricade in zona "B" (Aree edificate e/o di completamento), il tutto come meglio risulta dagli atti informatizzati, nella sezione dedicata, presenti sul sito istituzionale del Comune di Anzio. A tal proposito lo scrivente esperto stimatore, procede ad allegare la documentazione del caso, tra cui lo stralcio del Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 19/02/2005, nonché stralci delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) e della Tavola n°4 di variante al P.R.G. con allegata legenda. Inoltre si fa presente che tale zona ricade, tra l'altro, in zona sismica e pertanto per qualsiasi intervento di natura strutturale, è necessario richiedere ed ottenere sempre l'autorizzazione sismica da parte dell'organo competente in materia. In definitiva, per quanto attiene l'immobile oggetto di stima, devono intendersi qui fedelmente riportati e trascritti tutti i paragrafi del presente elaborato peritale, dei quali l'eventuale aggiudicatario dovrà necessariamente prenderne visione, accettarne i contenuti e ritenerli di suo gradimento prima di partecipare alla relativa asta.

Prezzo base d'asta: € 207.077,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano T
Trattasi di un appartamento con corte esclusiva annessa ed un portico, il tutto sito al piano terra di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza, ubicato nella periferia del Comune di Anzio. L'accesso al bene in oggetto, è garantito dalla pubblica via, mediante un accesso pedonale che immette nell'area condominiale e due distinti accessi carrabili, delimitati su strada da cancelli in ferro scorrevoli, uno per l'entrata ed uno per l'uscita, che conducono al piano autorimessa e locali cantine, ove è presente un posto auto coperto ed una cantina, tutti facenti parte del presente lotto e trattati nei beni seguenti. L'appartamento è composto da una zona soggiorno con uscita sull'area scoperta esclusiva destinata a giardino in comunicazione con il portico, da un vano cottura, un disimpegno che conduce alle due camere da letto e a due bagni, di cui uno con porta-finestra per l'uscita diretta sotto il portico coperto. Si precisa che una piccola area scoperta, adiacente il portico, dalla parte opposta dell'area esclusiva, è risultata di fatto in uso ed accessibile solo dall'immobile in oggetto, ma dal punto di vista urbanistico/edilizio, come graficizzato nel progetto di variante approvato, la stessa corrisponde ad un'area di risulta libera e non recintata, ubicata tra le pareti del fabbricato e pertanto di proprietà condominiale ed indivisa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 679, Sub. 14, Categoria A2, Graffato 68 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Destinazione urbanistica: Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene oggetto di pignoramento, secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n°23 dell'11 marzo 2002, ricade in zona "B" (Aree edificate e/o di completamento), il tutto come meglio risulta dagli atti informatizzati, nella sezione dedicata, presenti sul sito istituzionale del Comune di Anzio. A tal proposito lo scrivente esperto stimatore, procede ad allegare la documentazione del caso, tra cui lo stralcio del Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 19/02/2005, nonché stralci delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) e della Tavola n°4 di variante al P.R.G. con allegata legenda. Inoltre si fa presente che tale zona ricade, tra l'altro, in zona sismica e pertanto per qualsiasi intervento di natura strutturale, è necessario richiedere ed ottenere sempre l'autorizzazione sismica da parte dell'organo competente in materia. In definitiva, per quanto attiene l'immobile oggetto di stima, devono intendersi qui fedelmente riportati e trascritti tutti i paragrafi del presente elaborato peritale, dei quali l'eventuale aggiudicatario dovrà necessariamente prenderne visione, accettarne i contenuti e ritenerli di suo gradimento prima di partecipare alla relativa asta.

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano S1
Trattasi di una piccola cantina, sita al piano S1 (interrato) di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza, ubicata nella periferia del Comune di Anzio. L'accesso al bene in oggetto, è garantito dalla pubblica via, mediante un accesso pedonale che immette nell'area condominiale e due distinti accessi carrabili, delimitati su strada da cancelli in ferro scorrevoli, uno per l'entrata ed uno per l'uscita, che conducono al piano autorimessa e locali cantine, ove è presente oltre alla cantina in oggetto, anche un posto auto coperto e l'appartamento al piano terra, tutti facenti parte del presente lotto. Il vano cantina, è composto da un unico vano, chiuso con una porta in ferro, contraddistinto con il numero di interno 2, accessibile dal corridoio condominiale comune, il quale risulta raggiungibile sia dalla zona dei posti auto coperti, che dalla porta di collegamento con il vano scala "D", di cui agli altri beni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 679, Sub. 140, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene oggetto di pignoramento, secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n°23 dell'11 marzo 2002, ricade in zona "B" (Aree edificate e/o di completamento), il tutto come meglio risulta dagli atti informatizzati, nella sezione dedicata, presenti sul sito istituzionale del Comune di Anzio. A tal proposito lo scrivente esperto stimatore, procede ad allegare la documentazione del caso, tra cui lo stralcio del Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 19/02/2005, nonché stralci delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) e della Tavola n°4 di variante al P.R.G. con allegata legenda. Inoltre si fa presente che tale zona ricade, tra l'altro, in zona sismica e pertanto per qualsiasi intervento di natura strutturale, è necessario richiedere ed ottenere sempre l'autorizzazione sismica da parte dell'organo competente in materia. In definitiva, per quanto attiene l'immobile oggetto di stima, devono intendersi qui fedelmente riportati e trascritti tutti i paragrafi del presente elaborato peritale, dei quali l'eventuale aggiudicatario dovrà necessariamente prenderne visione, accettarne i contenuti e ritenerli di suo gradimento prima di partecipare alla relativa asta.
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 16, interno 24, piano S1
Trattasi di un posto auto coperto, sito al piano S1 (interrato) di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza, ubicato nella periferia del Comune di Anzio. L'accesso al bene in oggetto, è garantito dalla pubblica via, mediante un accesso pedonale che immette nell'area condominiale e due distinti accessi carrabili, delimitati su strada da cancelli in ferro scorrevoli, uno per l'entrata ed uno per l'uscita delle autovetture, che conducono al piano autorimessa e locali cantine, ove è presente oltre al posto auto coperto in oggetto, anche la cantina e l'appartamento al piano terra, tutti facenti parte del presente lotto. Il suddetto bene, contraddistinto con il numero 24, risulta occupato da un automezzo, successivamente meglio descritto ed è accessibile comodamente dalla corsia di manovra comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 679, Sub. 189, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene oggetto di



pignoramento, secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n°23 dell'11 marzo 2002, ricade in zona "B" (Aree edificate e/o di completamento), il tutto come meglio risulta dagli atti informatizzati, nella sezione dedicata, presenti sul sito istituzionale del Comune di Anzio. A tal proposito lo scrivente esperto stimatore, procede ad allegare la documentazione del caso, tra cui lo stralcio del Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 19/02/2005, nonché stralci delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) e della Tavola n°4 di variante al P.R.G. con allegata legenda. Inoltre si fa presente che tale zona ricade, tra l'altro, in zona sismica e pertanto per qualsiasi intervento di natura strutturale, è necessario richiedere ed ottenere sempre l'autorizzazione sismica da parte dell'organo competente in materia. In definitiva, per quanto attiene l'immobile oggetto di stima, devono intendersi qui fedelmente riportati e trascritti tutti i paragrafi del presente elaborato peritale, dei quali l'eventuale aggiudicatario dovrà necessariamente prenderne visione, accettarne i contenuti e ritenerli di suo gradimento prima di partecipare alla relativa asta.

Prezzo base d'asta: € 177.008,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 306/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 207.077,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Corso Italia, snc, interno A, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 690, Sub. 55, Categoria C2	Superficie	374,80 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame, fa parte di un fabbricato condominiale avente ingressi pedonali al civico n.9 e n.13 e risulta in mediocre stato di conservazione, sia per quanto riguarda l'intonaco delle facciate, i cancelli di ingresso, le pavimentazioni, ecc. e necessita pertanto, a parere dello scrivente, di interventi manutentivi sia ordinari che straordinari.		
Descrizione:	Trattasi di un locale magazzino, sito al piano S1 di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza, ubicato nella periferia del Comune di Anzio. L'accesso al bene in oggetto al piano interrato, è garantito sia dalla pubblica via, mediante una rampa esclusiva, delimitata su strada da un cancello in ferro a due ante e da muri laterali fino al raggiungimento del portone scorrevole in ferro di accesso al suddetto locale, che da una porta in ferro situata nell'area condominiale di detto fabbricato, con ingresso dal civico n.9, che conduce anche al locale autorimessa ed a locali tecnici. Il bene in oggetto, è un ampio locale destinato a magazzino, sito al piano interrato, suddiviso in alcuni ambienti privi di porta, con annesso un servizio igienico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 177.008,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 679, Sub. 14, Categoria A2, Graffato 68	Superficie	112,55 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato del quale fa parte il bene in esame, risulta in discreto stato di conservazione, sia per quanto riguarda l'intonaco ed il rivestimento delle facciate, i cancelli di ingresso, le pavimentazioni, ecc. e necessita pertanto di interventi manutentivi sia ordinari che straordinari.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento con corte esclusiva annessa ed un portico, il tutto sito al piano terra di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza, ubicato nella periferia del Comune di Anzio. L'accesso al bene in oggetto, è garantito dalla pubblica via, mediante un accesso pedonale che immette nell'area condominiale e due distinti accessi carrabili, delimitati su strada da cancelli in ferro scorrevoli, uno per l'entrata ed uno per l'uscita, che conducono al piano autorimessa e locali cantine, ove è presente un posto auto coperto ed una cantina, tutti facenti parte del presente lotto e trattati nei beni seguenti. L'appartamento è composto da una zona soggiorno con uscita sull'area scoperta esclusiva destinata a giardino in comunicazione con il portico, da un vano cottura, un disimpegno che conduce alle due camere da letto e a due bagni, di cui uno con porta-finestra per l'uscita diretta sotto il portico coperto. Si precisa che una piccola area scoperta, adiacente il portico, dalla parte opposta dell'area esclusiva, è risultata di fatto in uso ed accessibile solo dall'immobile in oggetto, ma dal punto di vista urbanistico/edilizio, come		



	graficizzato nel progetto di variante approvato, la stessa corrisponde ad un'area di risulta libera e non recintata, ubicata tra le pareti del fabbricato e pertanto di proprietà condominiale ed indivisa.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

Bene N° 3 - Cantina			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Corso Italia, 16, scala D, interno 2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 679, Sub. 140, Categoria C2	Superficie	2,20 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato del quale fa parte il bene in esame, risulta in discreto stato di conservazione, sia per quanto riguarda l'intonaco ed il rivestimento delle facciate, i cancelli di ingresso, le pavimentazioni, ecc. e necessita pertanto di interventi manutentivi sia ordinari che straordinari.		
Descrizione:	Trattasi di una piccola cantina, sita al piano S1 (interrato) di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza, ubicata nella periferia del Comune di Anzio. L'accesso al bene in oggetto, è garantito dalla pubblica via, mediante un accesso pedonale che immette nell'area condominiale e due distinti accessi carrabili, delimitati su strada da cancelli in ferro scorrevoli, uno per l'entrata ed uno per l'uscita, che conducono al piano autorimessa e locali cantine, ove è presente oltre alla cantina in oggetto, anche un posto auto coperto e l'appartamento al piano terra, tutti facenti parte del presente lotto. Il vano cantina, è composto da un unico vano, chiuso con una porta in ferro, contraddistinto con il numero di interno 2, accessibile dal corridoio condominiale comune, il quale risulta raggiungibile sia dalla zona dei posti auto coperti, che dalla porta di collegamento con il vano scala "D", di cui agli altri beni.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Corso Italia, 16, interno 24, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 679, Sub. 189, Categoria C6	Superficie	5,50 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato del quale fa parte il bene in esame, risulta in discreto stato di conservazione, sia per quanto riguarda l'intonaco ed il rivestimento delle facciate, i cancelli di ingresso, le pavimentazioni, ecc. e necessita pertanto di interventi manutentivi sia ordinari che straordinari.		
Descrizione:	Trattasi di un posto auto coperto, sito al piano S1 (interrato) di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza, ubicata nella periferia del Comune di Anzio. L'accesso al bene in oggetto, è garantito dalla pubblica via, mediante un accesso pedonale che immette nell'area condominiale e due distinti accessi carrabili, delimitati su strada da cancelli in ferro scorrevoli, uno per l'entrata ed uno per l'uscita delle autovetture, che conducono al piano autorimessa e locali cantine, ove è presente oltre al posto auto coperto in oggetto, anche la cantina e l'appartamento al piano terra, tutti facenti parte del presente lotto. Il suddetto bene, contraddistinto con il numero 24, risulta occupato da un automezzo, successivamente meglio descritto ed è accessibile comodamente dalla corsia di manovra comune.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

