
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Buzi Marcello, nell'Esecuzione Immobiliare 366/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	15
Descrizione	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali	17
Precisazioni.....	18
Patti	18
Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18



Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 3	22
Descrizione	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità	23
Confini	23
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali	24
Precisazioni.....	24
Patti	24
Stato conservativo	24
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali	25
Formalità pregiudizievoli	26
Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia	27
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Stima / Formazione lotti	29
Lotto 1	29
Lotto 2	30
Lotto 3	31
Riepilogo bando d'asta	33
Lotto 1	33
Lotto 2	33
Lotto 3	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 366/2020 del R.G.E.	34
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 98.024,00	34
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 16.500,00	34
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 76.500,00	35



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via Massimo D'Azeglio 41, interno 8, piano 2.....	36
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via Massimo D'Azeglio 41, piano S1	36
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Anzio (RM) - VIALE PALLANTE N. 6-8, piano T.....	36



INCARICO

All'udienza del 28/10/2020, il sottoscritto Arch. Buzi Marcello, con studio in Piazza Matteotti, 12 - 00047 - Marino (RM), email m.buzi@studiobuzi.it, PEC ma.buzi@pec.archrm.it, Tel. 335 5300523, Fax 06 93663116, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/12/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via Massimo D'Azeglio 41, interno 8, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - via Massimo D'Azeglio 41, piano S1
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Anzio (RM) - VIALE PALLANTE N. 6-8, piano T



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via Massimo D'Azeglio 41, interno 8, piano 2

DESCRIZIONE

L'immobile è sito tra la zona di Villa Claudia ed il centro di Lavinio, in prossimità della Via Nettunense, Stazione Lido di Lavinio, in zona residenziale, con piccoli esercizi di vicinato. L'appartamento è posto al secondo piano di una piccola palazzina, distinto con il numero interno 8, composto da ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, due camere, bagno, cucina e terrazzo a livello.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

I proprietari risultano rispettivamente celibe e nubile

CONFINI

L'immobile confina ad est con l'interno 8, a sud con la corte interna ed a nord con Via Massimo D'azeglio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,91 mq	63,36 mq	1	63,36 mq	2,80 m	2



Terrazza	41,65 mq	41,65 mq	0,25	10,41 mq	2,80 m	2
Abitazione	10,23 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,50 m	2
Totale superficie convenzionale:				85,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è stato ampliato rispetto alla superficie originale tramite la chiusura di una parte del terrazzo al fine di ricavarne una cucina, realizzato abusivamente da parte dell'attuale proprietario. Tale ampliamento, di cui non è stato possibile reperire alcun titolo presso gli uffici comunali, risulta però registrato in catasto, la cucina riporta infatti un sub autonomo il cui intestatario risulta il Comune di Anzio. Si è proceduto anche a verifiche presso il corpo della Polizia Municipale di Anzio, in quanto il proprietario in sede di sopralluogo comunicava di aver ricevuto un sopralluogo da parte degli stessi, ma non risulta alcun atto in cui venga riportato l'abuso come da comunicazione dei Vigili allegata alla presente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/07/1993 al 13/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 9, Part. 168, Sub. 501 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 VANI Rendita € 632,66 Piano 2
Dal 13/06/2002 al 15/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 9, Part. 168, Sub. 503 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 VANI Rendita € 506,13 Piano 2
Dal 15/07/2004 al 02/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 9, Part. 168, Sub. 503 Categoria A2 Cl.2 Rendita € 506,13 Piano 2
Dal 02/03/2019 al 06/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 9, Part. 168, Sub. 505 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 VANI Superficie catastale 84 mq Rendita € 632,66 Piano 2
Dal 06/03/2019 al 07/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 9, Part. 168, Sub. 506 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 VANI



		Superficie catastale 84 mq Rendita € 506,13 Piano 2
Dal 07/03/2019 al 09/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 9, Part. 168, Sub. 506 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 VANI Superficie catastale 73 mq Rendita € 506,13 Piano 2

L'IMMOBILE HA SUBITO UNA VARIAZIONE CATASTALE PER FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DEL 06/03/2019 PROTOCOLLO n. RM0102008 IN ATTI DAL 07/03/2019 (n. 23475.1/2019). IL FRAZIONAMENTO HA DETERMINATO IL SUB 507 (FOGLIO 9 PARTICELLA 168) CHE IDENTIFICA UN VANO DERIVANTE DALLA CHIUSURA DI UNA PORZIONE DI BALCONE PER REALIZZARE LA CUCINA. PERTANTO ESISTE IN CATASTO AL FOGLIO 9, PARTICELLA 168, SUB 507, CATEGORIA A2, CLASSE 2, CONSISTENZA 1 VANO, SUPERFICIE CATASTALE 12 MQ, RENDITA EURO 126,53, UNA PORZIONE DELL'IMMOBILE, DOVE E' ATTUALMENTE POSIZIONATA LA CUCINA, CATASTALMENTE INDIPENDENTE ED INTESTATO AL COMUNE DI ANZIO, E NON UTILIZZABILE AUTONOMAMENTE NE TANTOMENO ACCESSIBILE SENZA PASSARE PER IL SUB 506. NON E' STATO POSSIBILE REPERIRE DOCUMENTAZIONE RELATIVA A SUDETTA ACQUISIZIONE DA PARTE DEL COMUNE DI ANZIO.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	9	168	506		A2	2	4 VANI	73 mq	506,13 €	2	
U	9	168	507		A2	2	1 VANO	12 mq	126,53 €	2	

Corrispondenza catastale

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

L'IMMOBILE HA SUBITO UNA VARIAZIONE CATASTALE PER FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DEL 06/03/2019 PROTOCOLLO n. RM0102008 IN ATTI DAL 07/03/2019 (n. 23475.1/2019). IL FRAZIONAMENTO HA DETERMINATO IL SUB 507 (FOGLIO 9 PARTICELLA 168) CHE IDENTIFICA UN VANO DERIVANTE DALLA CHIUSURA DI UNA PORZIONE DI BALCONE PER REALIZZARE LA CUCINA. PERTANTO ESISTE IN CATASTO AL FOGLIO 9, PARTICELLA 168, SUB 507, CATEGORIA A2, CLASSE 2, CONSISTENZA 1 VANO, SUPERFICIE CATASTALE 12 MQ, RENDITA EURO 126,53, UNA PORZIONE DELL'IMMOBILE, DOVE E' ATTUALMENTE POSIZIONATA LA CUCINA, CATASTALMENTE INDIPENDENTE ED



INTESTATO AL COMUNE DI ANZIO, E NON UTILIZZABILE AUTONOMAMENTE NE TANTOMENO ACCESSIBILE SENZA PASSARE PER IL SUB 506.
NON E' STATO POSSIBILE REPERIRE DOCUMENTAZIONE RELATIVA A SUDETTA ACQUISIZIONE DA PARTE DEL COMUNE DI ANZIO.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'IMMOBILE E' UTILIZZATO DAI PROPRIETARI

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE, ABITATO DAI PROPRIETARI RISULTA INTERNAMENTE IN BUONO STATO CONSERVATIVO.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un condominio, costituito da 8 appartamenti con relativi box e cantine posti al piano seminterrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è un fabbricato costruito a metà degli anni 70, con struttura in cemento armato e murature di tamponamento in laterizio. Esposto a sud ovest, si sviluppa per 3 piani fuori terra, ed un piano seminterrato dove sono posti i box auto. La copertura è a terrazzo, ed esternamente il fabbricato è rifinito ad intonaco, non in buono stato manutentivo. L'altezza interna è di 2,80 ml. Internamente i pavimenti sono in gress, le pareti sono rifinite ad intonaco e gli infissi sono in alluminio con vetrocamera. All'immobile si accede tramite il portone condominiale e la scala, non è dotato di ascensore. L'immobile non è dotato di certificazione degli impianti, è riscaldato tramite condizionatori e l'acqua calda sanitaria prodotta tramite scaldabagno elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL SIGNOR **** Omissis ****, ESECUTATO

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/07/1993 al 13/05/2002	**** Omissis ****	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO VITTORIO TERZI	11/03/1994	8398	5542
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/08/2003	40195	26886
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ANZIO	24/03/1994	316			
Dal 13/06/2002 al 15/07/2004	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO VITTORIO TERZI	13/06/2002	14681	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI R.R. II DI ROMA 2	18/06/2002	18013	25780
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/07/2004 al 15/04/2021	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO STEFANO SAMMARTANO	15/07/2004	11321	3753
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
AGENZIA DELLE ENTRATE ROMA 2	20/07/2004	24840	40804		



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ROMA 8	19/07/2004	2151	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ufficio provinciale di Roma territorio, Roma 2 aggiornate al 08/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a ROMA il 17/12/2009
Reg. gen. 80230 - Reg. part. 24977
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: NOTAIO JANNITTI PIROMALLO RODOLFO
Data: 11/12/2009
N° repertorio: 97690
N° raccolta: 23919

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a VELLETRI il 31/08/2016
Reg. gen. 40870 - Reg. part. 28181
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a TRIBUNALE DI VELLETRI il 06/10/2020
Reg. gen. 40106 - Reg. part. 28153
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile all'interno del P.R.G. approvato con DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 17 dicembre 2004, n. 1259, ricade in zona "B1 saturo".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato edificato con Concessione a Costruire n. 110 posizione n. 8715/9456 del 14/07/1977 ed è stata rilasciata successiva abitabilità n. 1265 del 22/01/1981.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Rispetto alla licenza originaria esistono delle difformità, probabilmente realizzate in corso di costruzione, in quanto al piano attico sono stati realizzati n. 2 appartamenti rispetto a n. 1 appartamento previsto in progetto. L'agibilità però a differenza della concessione originaria cita n. 2 appartamenti al piano attico. Non è stato possibile reperire altra documentazione, dalla verifiche negli archivi comunali, che attestasse la diversa divisione al piano attico del fabbricato.

In sede di sopralluogo, è stato inoltre verificato, come anche riportato nelle planimetrie catastali, un ampliamento della superficie dell'appartamento, tramite la chiusura di una parte del terrazzo di pertinenza al fine di realizzare una cucina, per un totale di 12 mq. Tale ampliamento, è stato oggetto di acquisizione da parte del Comune di Anzio, infatti catastalmente l'appartamento e la cucina sono identificati con due sub differenti, rispettivamente sub 506 e 507 (che come detto risulta intestato al Comune). Nonostante le ricerche negli archivi comunali e presso gli uffici della Polizia Locale non è stato possibile reperire documentazione che attestasse l'acquisizione del Comune di Anzio. In sede di sopralluogo il sig. **** Omissis ****, come anche riportato nel verbale asseriva, una visita da parte della Polizia Locale che verificava l'abuso.

La porzione d'immobile identificata con il sub 507 non è però utilizzabile indipendentemente rispetto al resto dell'appartamento.

L'aggiudicatario può attivare la procedura per la rimissione in pristino, al fine di eliminare l'abuso e ricongiungere la parte acquisita dal comune.

Si è rilevato inoltre la presenza di un porticato in legno, con tavolato e guaina di copertura, di circa 24 mq. che dovrà essere rimosso.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - via Massimo D'Azeglio 41, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile è sito tra la zona di Villa Claudia ed il centro di Lavinio, in prossimità della Via Nettunense, Stazione Lido di Lavinio, in zona residenziale, con piccoli esercizi di vicinato. Il box auto è posto al piano seminterrato e si ha accesso tramite area condominiale.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

I proprietari risultano rispettivamente celibe e nubile

CONFINI

L'immobile confina a sud con il terrapieno, a nord est con l'area condominiale e a nord ovest con altro u.i.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano



Box	33,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	2,40 m	s1
Totale superficie convenzionale:				37,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/06/2002 al 11/07/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 9, Part. 168, Sub. 502 Categoria C6 Cl.4, Cons. 33 Rendita € 293,14 Piano S1
Dal 15/07/2004 al 13/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 9, Part. 168, Sub. 502 Categoria C6 Cl.4, Cons. 33 Rendita € 293,14 Piano S1
Dal 15/07/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 9, Part. 168, Sub. 502 Categoria C6 Cl.4, Cons. 33 Superficie catastale 37 mq Rendita € 293,14 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	9	168	502		C6	4	33	37 mq	293,14 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



PRECISAZIONI

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

PATTI

L'IMMOBILE E' UTILIZZATO DAI PROPRIETARI

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE, ABITATO DAI PROPRIETARI RISULTA INTERNAMENTE IN BUONO STATO CONSERVATIVO.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un condominio, costituito da 8 appartamenti con relativi box e cantine posti al piano seminterrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è un fabbricato costruito a metà degli anni 70, con struttura in cemento armato e murature di tamponamento in laterizio . Esposto a sud ovest, si sviluppa per 3 piani fuori terra, ed un piano seminterrato dove sono posti i box auto. La copertura è a terrazzo, ed esternamente il fabbricato è rifinito ad intonaco, non in buono stato manutentivo. L'immobile non è dotato di certificazione degli impianti, e vi si accede tramite l'area condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL SIGNOR **** Omissis ****, ESECUTATO

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 11/07/1993 al 13/05/2002	**** Omissis ****	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO VITTORIO TERZI	11/03/1994	8398	5542
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/08/2003	40195	26886
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ANZIO	24/03/1994	316			
Dal 13/06/2002 al 15/07/2004	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO VITTORIO TERZI	13/06/2002	14681	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI R.R. II DI ROMA 2	18/06/2002	18013	25780
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/07/2004 al 15/04/2021	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO STEFANO SAMMARTANO	15/07/2004	11321	3753
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE ROMA 2	20/07/2004	24840	40804
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ROMA 8	19/07/2004	2151	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ufficio provinciale di Roma territorio, Roma 2 aggiornate al 08/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a ROMA il 17/12/2009
Reg. gen. 80230 - Reg. part. 24977
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: NOTAIO JANNITTI PIROMALLO RODOLFO
Data: 11/12/2009
N° repertorio: 97690
N° raccolta: 23919

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a VELLETRI il 31/08/2016
Reg. gen. 40870 - Reg. part. 28181
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a TRIBUNALE DI VELLETRI il 06/10/2020
Reg. gen. 40106 - Reg. part. 28153
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile all'interno del P.R.G. approvato con DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 17 dicembre 2004, n. 1259, ricade in zona "B1 saturo".

REGOLARITÀ EDILIZIA



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

L'immobile è stato edificato con Concessione a Costruire n. 110 posizione n. 8715/9456 del 14/07/1977 ed è stata rilasciata successiva abitabilità n. 1265 del 22/01/1981.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Rispetto alla licenza originaria esistono delle difformità, in quanto il piano seminterrato previsto come garage era rappresentato come un unico spazio aperto, mentre allo stato attuale è suddiviso in singoli box, distinti catastalmente ognuno con un proprio sub identificativo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Anzio (RM) - VIALE PALLANTE N. 6-8, piano T

DESCRIZIONE

L'IMMOBILE E' SITO IN ZONA CENTRALE, DIETRO LA PIAZZA PRINCIPALE DI LAVINIO.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

CONFINI

L'IMMOBILE CONFINA A SUD OVEST CON VIALE PALLANTE, A SUD EST ON ALTRA U.I. E NORD OVEST CON ALTRA U.I.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	74,00 mq	102,00 mq	1	102,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				102,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	102,00 mq	
--	------------------	--

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/2000 al 11/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 30, Part. 140, Sub. 529 Categoria C1 Cl.4, Cons. 74 Rendita € 1.876,49 Piano T
Dal 11/12/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 30, Part. 140, Sub. 529 Categoria C1 Cl.4, Cons. 74 Rendita € 1.876,49 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	30	140	529		C1	4	74	102 mq	1876,49 €	T	

PRECISAZIONI

SONO STATI ESAMINATI GLI ATTI DEL PROCEDIMENTO E CONTROLLATA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, C.P.C.

PATTI

NON RISULTANO CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

STATO CONSERVATIVO



L'IMMOBILE RISULTA IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE. ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE SONO ANCORA PRESENTI GLI ARREDI DELLA PRECEDENTE ATTIVITA' DI RISTORAZIONE E SOMMINISTRAZIONE.

PARTI COMUNI

L'IMMOBILE RISULTA AD OGGI NON LOCATO E NON UTILIZZATO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'IMMOBILE PIGNORATO NON RISULTA NE INSERITO IN CONTESTO CONDOMINIALE NE AVENTE PARTI COMUNI CON ALTRE UNITA' IMMOBILIARI.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'IMMOBILE E' ESPOSTO A SUD OVEST. POSIZIONATO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO CHE SI SVILUPPA PER TRE PIANI FUORI TERRA, EDIFICATO ANTE 1967. L'ALTEZZA INTERNA E' DI 3,00 MT. LA STRUTTURA E' IN MURATURA PORTANTE, CON SOLAI IN LATERO CEMENTO, INFISSI IN ALLUMINIO CON SERRANDA ESTERNA DI CHIUSURA. NON RISULTANO CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ELETTRICI, E L'IMMOBILE RISULTA RISCALDATO CON UN CONDIZIONATORE.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'IMMOBILE NON RISULTA LOCATO

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/05/2000 al 11/12/2009	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIOVANNI CARLO GAMBERALE	18/05/2000	116488	1
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI ROMA - ROMA 2	08/06/2000	23018	14998
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/12/2009	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO JANNITTI PIROMALLO RODOLFO	11/12/2009	97689	23918
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI ROMA-ROMA 2	17/12/2009	80229	41827
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di UFFICIO PROVINCIALE DI ROMA TERRITORIO - ROMA 2 aggiornate al 08/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a ROMA il 17/12/2009
Reg. gen. 80230 - Reg. part. 24977
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: NOTAIO JANNITTI PIROMALLO RODOLFO
Data: 11/12/2009



N° repertorio: 97690
N° raccolta: 23919

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a VELLETRI il 31/08/2016
Reg. gen. 40870 - Reg. part. 28181
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a TRIBUNALE DI VELLETRI il 06/10/2020
Reg. gen. 40106 - Reg. part. 28153
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'IMMOBILE E'UBICATO IN ZONA B1 DI PRG APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 17 dicembre 2004, n. 1259.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PER L'IMMOBILE NON RISULTANO LICENZE EDILIZIE E RISULTA EDIFICATO ANTE 1967

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'IMMOBILE RISULTA CONFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via Massimo D'Azeglio 41, interno 8, piano 2
L'immobile è sito tra la zona di Villa Claudia ed il centro di Lavinio, in prossimità della Via Nettunense, Stazione Lido di Lavinio, in zona residenziale, con piccoli esercizi di vicinato. L'appartamento è posto al secondo piano di una piccola palazzina, distinto con il numero interno 8, composto da ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, due camere, bagno, cucina e terrazzo a livello.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 168, Sub. 506, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 168, Sub. 507, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 102.924,00
Si è proceduto a verificare il valore dell'immobile sia sull'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, sia comparando l'immobile oggetto di pignoramento con altri immobili in vendita simili per stato di manutenzione e per posizione.
Vanno considerate le spese per la rimissione in pristino:
Spese tecniche: € 2.000,00 c.a.
Demolizione abuso: € 2.900,00 c.a. (si allega computo metrico estimativo e planimetria indicante gli abusi)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - via Massimo D'Azeglio 41, interno 8, piano 2	85,77 mq	1.200,00 €/mq	€ 102.924,00	100,00%	€ 102.924,00
				Valore di stima:	€ 102.924,00

Valore di stima: € 102.924,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4900,00	€

Valore finale di stima: € 98.024,00

Si è proceduto a verificare il valore dell'immobile sia sull'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, sia comparando l'immobile oggetto di pignoramento con altri immobili in vendita simili per stato di manutenzione e per posizione.

Vanno considerate le spese per la rimissione in pristino:

Spese tecniche: € 2.000,00 c.a.

Demolizione abuso: € 2.900,00 c.a. (si allega computo metrico estimativo e planimetria indicante gli abusi)

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via Massimo D'Azeglio 41, piano S1**
L'immobile è sito tra la zona di Villa Claudia ed il centro di Lavinio, in prossimità della Via Nettunense, Stazione Lido di Lavinio, in zona residenziale, con piccoli esercizi di vicinato. Il box auto è posto al piano seminterrato e si ha accesso tramite area condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 168, Sub. 502, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 16.500,00
Si è proceduto a verificare il valore dell'immobile sia sull'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, sia comparando l'immobile oggetto di pignoramento con altri immobili in vendita simili per stato di manutenzione e per posizione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Anzio (RM) - via Massimo D'Azeglio 41, piano S1	37,00 mq	500,00 €/mq	€ 16.500,00	100,00%	€ 16.500,00
Valore di stima:					€ 16.500,00

Valore di stima: € 16.500,00

Valore finale di stima: € 16.500,00



Si è proceduto a verificare il valore dell'immobile sia sull'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, sia comparando l'immobile oggetto di pignoramento con altri immobili in vendita simili per stato di manutenzione e per posizione.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Anzio (RM) - VIALE PALLANTE N. 6-8, piano T
L'IMMOBILE E' SITO IN ZONA CENTRALE, DIETRO LA PIAZZA PRINCIPALE DI LAVINIO.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 140, Sub. 529, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 76.500,00

Si è proceduto a verificare il valore dell'immobile sia sull'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, sia comparando l'immobile oggetto di pignoramento con altri immobili in vendita simili per stato di manutenzione e per posizione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Negozio Anzio (RM) - VIALE PALLANTE N. 6-8, piano T	102,00 mq	750,00 €/mq	€ 76.500,00	100,00%	€ 76.500,00
				Valore di stima:	€ 76.500,00

Valore di stima: € 76.500,00

Valore finale di stima: € 76.500,00

Si è proceduto a verificare il valore dell'immobile sia sull'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, sia comparando l'immobile oggetto di pignoramento con altri immobili in vendita simili per stato di manutenzione e per posizione.

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



Marino, li 13/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Buzi Marcello

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Foto - LOTTO 1-2-3 (Aggiornamento al 26/04/2021)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - LOTTO 1 e 2 - 3 (Aggiornamento al 26/04/2021)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - CONCESSIONE ED ELABORATI LOTTO 1 e 2 (Aggiornamento al 26/04/2021)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - ABITABILITA' LOTTO 1 e 2 (Aggiornamento al 26/04/2021)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - PLANIMETRIE E VISURE (Aggiornamento al 26/04/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 26/04/2021)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Abusi LOTTO 1 - Planimetria e Computo Metrico Estimativo (Aggiornamento al 26/04/2021)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ape LOTTO 1 e 3 (Aggiornamento al 26/04/2021)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via Massimo D'Azeglio 41, interno 8, piano 2
L'immobile è sito tra la zona di Villa Claudia ed il centro di Lavinio, in prossimità della Via Nettunense, Stazione Lido di Lavinio, in zona residenziale, con piccoli esercizi di vicinato. L'appartamento è posto al secondo piano di una piccola palazzina, distinto con il numero interno 8, composto da ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, due camere, bagno, cucina e terrazzo a livello. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 168, Sub. 506, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 168, Sub. 507, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile all'interno del P.R.G. approvato con DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 17 dicembre 2004, n. 1259, ricade in zona "B1 saturo".

Prezzo base d'asta: € 98.024,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - via Massimo D'Azeglio 41, piano S1
L'immobile è sito tra la zona di Villa Claudia ed il centro di Lavinio, in prossimità della Via Nettunense, Stazione Lido di Lavinio, in zona residenziale, con piccoli esercizi di vicinato. Il box auto è posto al piano seminterrato e si ha accesso tramite area condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 168, Sub. 502, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile all'interno del P.R.G. approvato con DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 17 dicembre 2004, n. 1259, ricade in zona "B1 saturo".

Prezzo base d'asta: € 16.500,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Anzio (RM) - VIALE PALLANTE N. 6-8, piano T
L'IMMOBILE E' SITO IN ZONA CENTRALE, DIETRO LA PIAZZA PRINCIPALE DI LAVINIO. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 140, Sub. 529, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'IMMOBILE E'UBICATO IN ZONA B1 DI PRG APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 17 dicembre 2004, n. 1259.

Prezzo base d'asta: € 76.500,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 366/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.024,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - via Massimo D'Azeglio 41, interno 8, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 168, Sub. 506, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 168, Sub. 507, Categoria A2	Superficie	85,77 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE, ABITATO DAI PROPRIETARI RISULTA INTERNAMENTE IN BUONO STATO CONSERVATIVO.		
Descrizione:	L'immobile è sito tra la zona di Villa Claudia ed il centro di Lavinio, in prossimità della Via Nettunense, Stazione Lido di Lavinio, in zona residenziale, con piccoli esercizi di vicinato. L'appartamento è posto al secondo piano di una piccola palazzina, distinto con il numero interno 8, composto da ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, due camere, bagno, cucina e terrazzo a livello.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL SIGNOR **** Omissis ****, ESECUTATO		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.500,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Anzio (RM) - via Massimo D'Azeglio 41, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 168, Sub. 502, Categoria C6	Superficie	37,00 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE, ABITATO DAI PROPRIETARI RISULTA INTERNAMENTE IN BUONO STATO CONSERVATIVO.		
Descrizione:	L'immobile è sito tra la zona di Villa Claudia ed il centro di Lavinio, in prossimità della Via Nettunense, Stazione Lido di Lavinio, in zona residenziale, con piccoli esercizi di vicinato. Il box auto è posto al piano seminterrato e si ha accesso tramite area condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL SIGNOR **** Omissis ****, ESECUTATO		



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.500,00

Bene N° 3 - Negozio			
Ubicazione:	Anzio (RM) - VIALE PALLANTE N. 6-8, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 140, Sub. 529, Categoria C1	Superficie	102,00 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE RISULTA IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE. ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE SONO ANCORA PRESENTI GLI ARREDI DELLA PRECEDENTE ATTIVITA' DI RISTORAZIONE E SOMMINISTRAZIONE.		
Descrizione:	L'IMMOBILE E' SITO IN ZONA CENTRALE, DIETRO LA PIAZZA PRINCIPALE DI LAVINIO.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA MASSIMO D'AZEGLIO 41, INTERNO 8, PIANO 2

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a ROMA il 17/12/2009
Reg. gen. 80230 - Reg. part. 24977
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: NOTAIO JANNITTI PIROMALLO RODOLFO
Data: 11/12/2009
N° repertorio: 97690
N° raccolta: 23919

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA MASSIMO D'AZEGLIO 41, PIANO S1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a ROMA il 17/12/2009
Reg. gen. 80230 - Reg. part. 24977
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: NOTAIO JANNITTI PIROMALLO RODOLFO
Data: 11/12/2009
N° repertorio: 97690
N° raccolta: 23919

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE PALLANTE N. 6-8, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a ROMA il 17/12/2009
Reg. gen. 80230 - Reg. part. 24977
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Rogante: NOTAIO JANNITTI PIROMALLO RODOLFO

Data: 11/12/2009

N° repertorio: 97690

N° raccolta: 23919

