

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale: **n. 6/2025**

Giudice Delegato: [REDACTED]

Curatore fallimentare: [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Arch. Giuseppe De Martino [REDACTED]
[REDACTED],

- A seguito di nomina a Stimatore ricevuta dal curatore fallimentare dott. [REDACTED];
- Preso atto ed accettato l'incarico proposto;
- Visitati i luoghi da stimare previa convocazione rivolta in forma verbale alla società interessata, al suo amministratore Sig. [REDACTED];
- Acquisita ogni documentazione ed informazione utile dalla società esecutata e presso gli Uffici preposti;

ha ottemperato al proprio mandato attraverso la relazione che di seguito redige:

ESPLETAMENTO D'INCARICO

Con l'incarico conferitomi dal dott. [REDACTED] in qualità di curatore fallimentare si è arrivati alla stima del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della società [REDACTED] attraverso:

- a) L'accesso, previa convocazione rivolta in forma verbale all'amministratore della società nell'immobile attualmente di proprietà [REDACTED], preservando la dignità, riservatezza ed eseguendo le operazioni con modalità e tempistica tali da

arrecare il minor disagio. In questo ambito si sono effettuati gli opportuni rilievi metrici e fotografici interni ed esterni dell'unità immobiliare;

b) L'acquisizione, attraverso la società interessata e presso gli Uffici preposti, di tutta la documentazione catastale e urbanistica, degli atti di provenienza e di tutti gli atti connessi all'eventuale iscrizione di ipoteche o trascrizioni di qualsiasi genere, al fine di verificare la corretta riferibilità della proprietà fallita;

c) La verifica, presso le conservatorie interessate, di tutti i passaggi e le trascrizioni ivi eseguite da chiunque;

d) Per gli immobili interessati da abusi edilizi, regolarizzati e no, si è acquisita la relativa documentazione per darne puntuale descrizione nella perizia finale;

e) La descrizione dettagliata dell'immobile oggetto della perizia identificando un unico lotto.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il bene immobiliare oggetto di stima rientrante nell'istanza di fallimento in quanto intestato alla Società [REDACTED] al momento della dichiarazione di fallimento da parte del Tribunale Civile di Velletri avvenuta in data 03/03/2025 è il seguente:

1. **Locale magazzino sito in via Adua n. 11 piano T-S1** – Comune di Anzio (RM) censito presso l'UTE di Anzio al Foglio 24 - P.Illa 200 sub. 506. Di tale unità la società [REDACTED] è unica proprietaria all'attualità e al momento della dichiarazione di fallimento.

ACCESSO E DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Successivamente all'esame preventivo della documentazione (agli atti e recuperata), ed avendo preventivamente comunicato l'accesso attraverso comunicazione telefonica al Sig. [REDACTED] in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società [REDACTED], in data 14/04/2025 si è proceduto

ad effettuare il sopralluogo presso l'immobile al fine di determinare lo stato di consistenza e di conservazione del bene oggetto dell'esecuzione nonché il suo reale stato occupazionale.

Le operazioni si sono svolte alla presenza del sig. [REDACTED] e dell'arch. [REDACTED] [REDACTED] in qualità di collaboratrice del sottoscritto C.T.U. per l'esecuzione dei rilievi metrici e fotografici.

Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità occupa la maggiore consistenza del piano seminterrato di un fabbricato realizzato nel periodo prebellico situato in una zona commerciale con buona visibilità posta a circa mt. 80 dalla centrale Piazza Pia, a circa mt. 150 dal mare (Riviera Vittorio Mallozzi) e a mt. 200 dal Palazzo Comunale. L'edificio di cui l'unità ne è parte, è realizzato in muratura portante e lo stato manutentivo delle facciate e dell'androne d'ingresso possono definirsi buone.

All'unità si accede varcando il portone condominiale di Via Adua 11 attraverso una scala di ridotte dimensioni posta in prossimità del pianerottolo al piano terra che porta al cortile condominiale. Tutta la consistenza dell'unità, al netto della rampa scale d'accesso, si sviluppa al PS1.

Il deposito si compone di n.5 ambienti di cui 4 molto ampi di forma regolare aventi quasi medesime dimensioni ed un quinto posto di fronte alla scala di più ridotte dimensioni per una superficie commerciale pari a mq. 209 e calpestabile pari a mq.162; non è presente alcun servizio igienico. A destra dello smonto della rampa scale si accede al piccolo vano sottoscala di dimensione ed altezza ridotta (ambiente inaccessibile all'atto del sopralluogo).

Gli ambienti descritti sono tutti serviti da bocche di lupo ed i soffitti sono del tipo a volta con un'altezza media di colmo pari ad h. 3,40 ed un'altezza media d'imposta pari ad h.2.30. I vani sono tra loro comunicanti con più varchi aperti sulla muratura portante di spina. Si rappresenta che nei due vani aventi il loro lato corto confinante con via Baccarini, trovano posto due celle frigorifere incassate alle pareti delle

dimensioni mt.1,80 x mt. 3,10 x h.2,25 le quali sono ormai completamente in disuso e certamente danneggiate dallo stato di abbandono in cui versano. Le pareti sono trattate ad intonaco ed il pavimento in battuto di cemento (soltanto in alcune aree è presente un pavimento esagonale di vecchia fattura). I vani che compongono l'unità sono provvisti di illuminazione artificiale anche se l'impianto non è a norma.

Le condizioni manutentive dell'unità risentono dello stato di abbandono dei locali accompagnato da fenomeni di umidità di cui si ha evidenza in tutti gli ambienti descritti sia a pavimento che sulle pareti che sui soffitti.

Dal sopralluogo eseguito e dagli accertamenti condotti sul posto si è appurato che detta unità era adibita a magazzino di un supermercato (ad oggi dismesso) ad esso prospiciente.

CONSISTENZA

Il magazzino sopra descritto ha una superficie commerciale di mq. 209,30 arrotondata a **mq. 209** ed è stata così calcolata:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie convenzionale</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
Magazzino	mq 209,30	100%	mq 209,30	Hm 2,80 m	S1
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			mq 209,30		

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 14/04/2025 l'unità immobiliare risultava libera.

NORMATIVA URBANISTICA

In base al vigente PRG del Comune di Anzio e Variante Generale al PRG approvata

con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 1259 del 17/12/2004, l'immobile trattato ricade in Zona A – Edifici storici (Catasto 1700-1813).

La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico di tutela in base al D.Lgs. n.42/2004 per effetto del D.M. 21/10/54 e successivo Decreto di Rettifica 02/07/1997.

Conformità dell'unità alle autorizzazioni o concessioni amministrative

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato costruito antecedentemente agli eventi bellici del 1945.

Successivamente per l'unità immobiliare è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività al Comune di Anzio in data 28/11/2005 protocollo 56772 (quale integrazione della D.I.A. in data 10/11/2005 protocollo 53395 relativa ad altro immobile) e fine lavori protocollata in data 13/12/2005 con il n. 60071 relativamente alla fusione delle due unità originarie (ex subb. 10 e 11) ed il cambio di destinazione parziale (da abitazione a magazzino).

Lo stato di fatto dell'immobile rilevato durante il sopralluogo risulta difforme dal grafico post operam della D.I.A. per i seguenti punti:

1. Apertura di un varco sulla muratura portante di spina;
2. Chiusura di una bocca di lupo prospiciente il cortile condominiale;
3. Apertura di n. 3 piccole bocche di lupo.

Per quanto riguarda i punti 2 e 3, è ragionevole presumere che le difformità riscontrate siano soltanto un sommario e approssimativo errore di rappresentazione sul grafico allegato alla DIA e che la situazione riscontrata sia già preesistente alla suddetta pratica.

Regolarizzazioni urbanistiche

Le difformità elencate sono interventi di manutenzione straordinaria pesante e possono essere regolarizzate tramite la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 che prevede una sanzione pari a € 1.000,00 più i

costi tecnici per la redazione della pratica più i diritti di segreteria per un importo complessivo stimato in € 4.500,00.

RIFERIMENTI CATASTALI

L' unità immobiliare risulta intestata alla società [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/1 ed è censita presso il N.C.E.U. di Anzio con i seguenti dati:

Foglio **24** Particella **200** Subalterno **506** Categoria **C/2** Classe **2** Consistenza **150 mq.** Superficie Catastale **Totale: 208 mq.** Rendita **€ 612,00;**

Indirizzo **via Adua n. 11** piano **T-S1.**

La planimetria catastale agli atti è quella derivante dalla VARIAZIONE del 14/11/2005 Pratica n. RM0843914 in atti dal 14/11/2005 FUS CDU PARZ. DA ABITAZ A MAGAZZINO (N. 167756.1/2005).

Corrispondenza tra catasto e stato di fatto

Lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo non risulta conforme con la planimetria catastale in atti in quanto:

- Sulla planimetria catastale non sono rappresentate tre piccole finestre a bocca di lupo. Risulta invece rappresentata una finestra a bocca di lupo in più prospiciente il cortile condominiale che nella realtà non esiste. Si riscontra inoltre l'apertura di un varco di collegamento sulla muratura portante di spina non rappresentata sulla planimetria.

Regolarizzazione catastale

L'aggiornamento catastale da eseguire per rendere conforme la planimetria catastale con lo stato dei luoghi è il seguente:

presentazione Do.C.Fa. per diversa distribuzione degli spazi interni e corretta rappresentazione delle finestre a bocca di lupo. Per tale attività tecnica sono stimati € 550 comprensivi di parcella tecnica e diritti catastali.

PROVENIENZA

Con atto del 23/07/2007 a rogito Notaio [REDACTED] di Roma, repertorio n. 7155 raccolta n. 3620 mediante il quale la [REDACTED] [REDACTED] acquista da [REDACTED] l'unità immobiliare ad uso magazzino censita in catasto al fg. 24 p.lla 200 sub. 506.

GRAVAMI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

FORM. 31960 DEL 03/08/2007

Atto di compravendita del 23/07/2007 a rogito notaio [REDACTED] di Roma, repertorio 7155/3620 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] gravante su immobile ad uso magazzino censito nel Catasto Fabbricati di Anzio (RM) al foglio 24 particella 200 subalterno 506.

Sezione D – Ulteriori informazioni

L'immobile descritto nel quadro "B", già censito nel Catasto Fabbricati di Anzio al foglio 24 particella 200 subalterni 10 e 11, a seguito della denuncia n. 167756.1/2005 presentata per fusione e cambio di destinazione d'uso parziale in data 14/11/2005 protocollo RM0843914, risulta oggi censito al foglio 24 particella 200 subalterno 506, Via Adua 11 Piano S1-T Categoria C/2, Classe 2, mq. 150, Rendita € 612,00. Si precisa, inoltre, che per quanto indicato nel quadro "C", relativamente alla quota dei soggetti contro, si rappresenta che la provenienza, è in virtù di quanto appresso indicato: A) Quanto alla parte d'immobile già distinta con il subalterno 10 il signor [REDACTED], per l'intera proprietà: - per acquisto indiviso con il signor [REDACTED] [REDACTED] in forza di atto rogato dal notaio [REDACTED] di Roma in data 14/06/1971

rep. N. 198510/20152, registrato in Roma il giorno 01/07/1971 al n. 10125 vol. 2909 e trascritto in Roma il 03/07/1971 al n. 41331 di formalità; - per acquisto dei diritti pari ad un mezzo (1/2) dal predetto ██████████ con atto rogato dal notaio ██████████ di Anzio in data 30/12/1996 rep. N. 49412/10647, registrato in Anzio il 17/01/1997 al n. 74 serie 1V e trascritto in Roma 2 il 16/01/1997 al n. 1189 di formalità; B) quanto alla parte di immobile già distinta con il subalterno 11 i signori ██████████, per un mezzo (1/2) ciascuno: - in virtù di atto rogato dal notaio ██████████ di Roma in data 23/01/1967 rep. N. 182596/15398, registrato in Roma il 27/01/1967 al n. 2144, vol. 2066 ed ivi trascritto il 28/01/1967 al n. 6229 di formalità.

STIMA DELL' IMMOBILE

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, si è adottato il metodo di stima detto "sintetico comparativo", basato sul "valore unitario di superficie commerciale" determinato per comparazione con prezzi noti rilevabili da compravendite di beni simili in zona o zone assimilabili.

Pertanto a fronte di quanto detto, si può considerare valido per la zona il prezzo medio di vendita al metro quadro pari a:

- €/mq 500,00 per magazzini.

È stato inoltre effettuato un riscontro sul sito dell'**Agenzia delle Entrate** alla voce "Banca dati delle quotazioni immobiliari" relative all'anno 2024, 2° semestre e con riferimento alla provincia, al comune ed alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile, è stato tratto il più probabile valore di mercato a mq.

Considerando che il magazzino è una categoria OMI mancante, si è fatto riferimento al valore dei negozi per poi apportare una riduzione del 50%.

Nello specifico i valori di riferimento ricavati sono:

Comune: **Anzio (RM)**

Fascia/Zona: **Centrale/CENTRO STORICO (Via Antonio Gramsci)**

Codice di Zona: **B1**

Microzona catastale n: **0**

I valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono:

per destinazione commerciale "negozi"

Val OMI_{min} = €/mq 1.300,00; Val OMI_{max} = €/mq 1.900,00

Per un valore medio pari a €/mq. 1.600,00

Riepilogando i valori a mq. ricavati dalle precedenti ricerche si ha:

- Valore a mq. determinato dalla ricerca di mercato:
Magazzini €/mq 500,00
- Valore a mq. secondo l'Agenzia delle Entrate:
Magazzino €/mq 800,00 (pari al 50% del valore Negozi €/mq 1.600,00)

❖ La media dei valori suddetti è pari a:

Magazzini €/mq 650,00

Questi valori medi sono stati ulteriormente calibrati con opportuni coefficienti di ragguaglio per tenere conto delle peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione. Tra le peculiarità dell'unità che hanno generato coefficienti di ragguaglio, si è applicata una riduzione dovuta al suo stato manutentivo e al disagiata accesso al magazzino.

Pertanto si ritiene come più probabile e congruo valore di mercato il valore unitario di:

- Magazzini €/mq. 450,00;

Quindi applicando il valore unitario ritenuto congruo alla superficie commerciale si ottiene il valore di mercato:

Magazzino: €/mq. 450,00 x mq. 209 = € 94.050,00

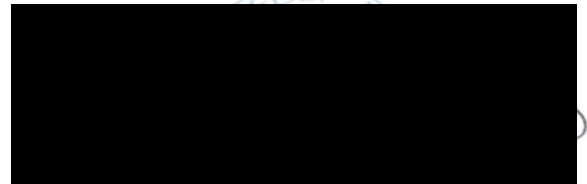
Detraendo al suddetto importo le spese della regolarizzazione urbanistica e catastale (per un totale pari a € 5.050) si avrà un valore di mercato pari a € 89.000,00.

CONCLUSIONI

Al termine degli accertamenti in loco, effettuate le opportune analisi di mercato e determinate le caratteristiche e la consistenza dell'unità immobiliare oggetto del fallimento, calcolando la media tra i valori ottenuti nelle analisi effettuate, corretto il valore ottenuto con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale, il sottoscritto Arch. Giuseppe De Martino può indicare in **Euro 89.000,00 (ottantanovemila/00)**, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, determinato nell'attuale stato d'uso, manutenzione e disponibilità.

Roma, li 20 giugno 2025

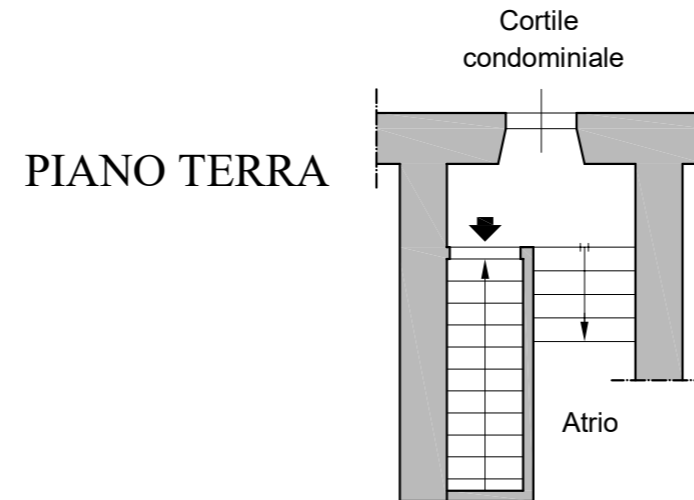
in fede



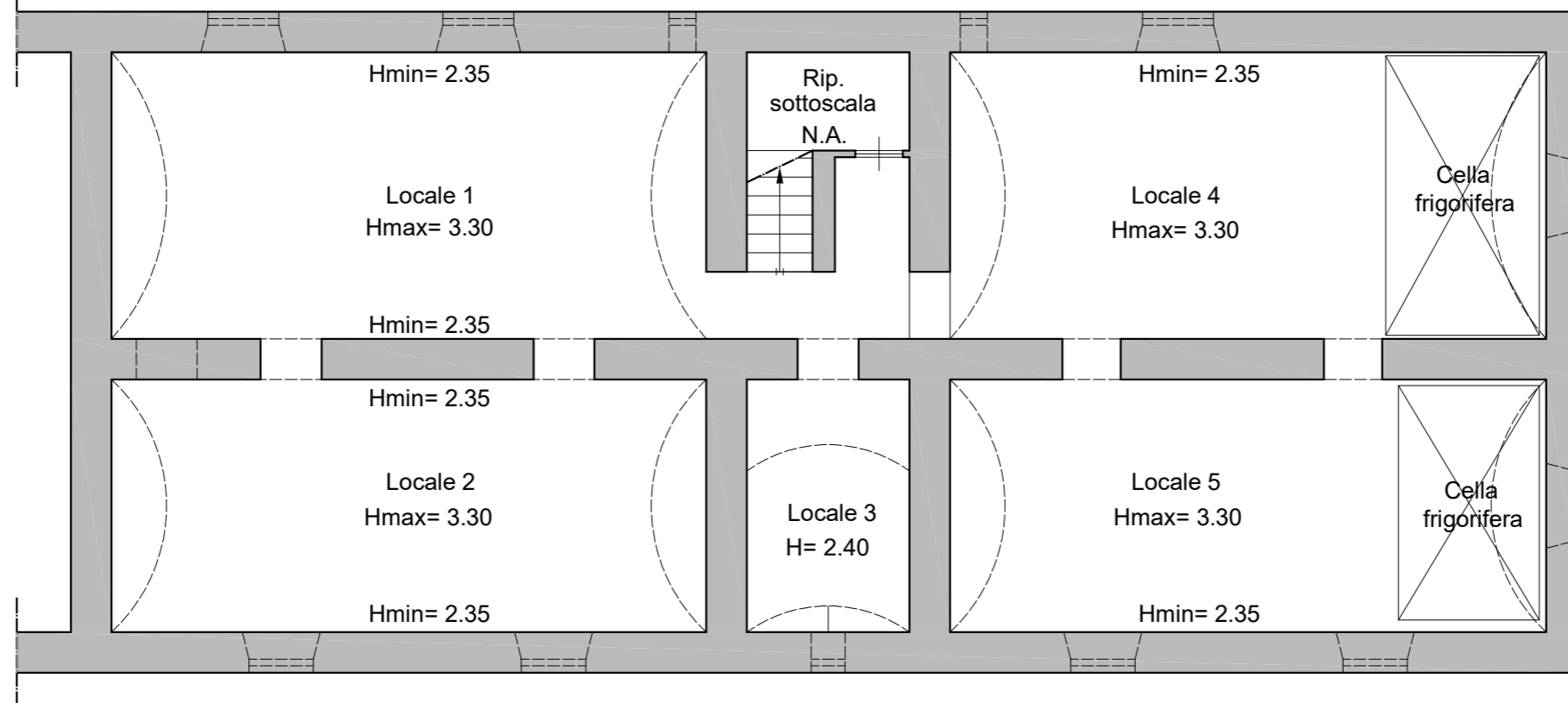
ALLEGATI

- ✓ 1_ Planimetria stato di fatto;
- ✓ 2_ Relazione fotografica;
- ✓ 3_ DIA integrazione e grafici;
- ✓ 4_ Visura catastale;
- ✓ 5_ Planimetria catastale;
- ✓ 6_ Formalità.

1_ALLEGATO

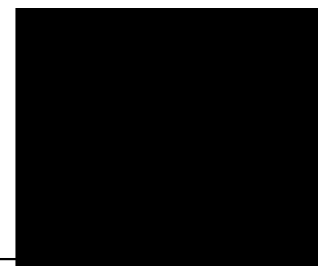


SEMINTERRATO



Scala 1:100

STATO DI FATTO
MAGAZZINO -Via Adua, 11 - Anzio (RM)



arch. Giuseppe De Martino



Timbro e firma tecnico:

*****RELAZIONE FOTOGRAFICA*****

Magazzino - Via Adua 11 – Anzio (RM)



Foto n. 1 – Vista edificio



Foto n. 2 – Vista portone d'ingresso

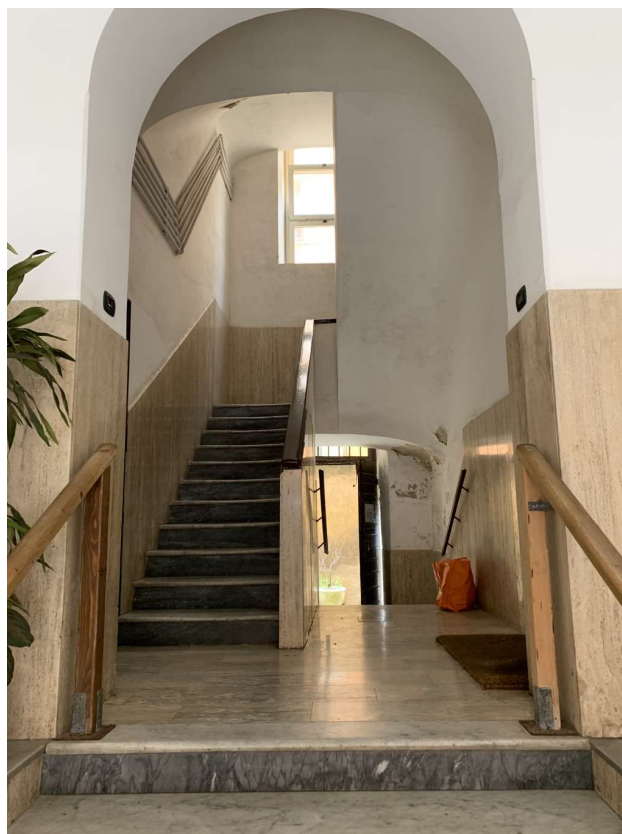


Foto n. 3 – Vista atrio condominiale



Foto n. 4 – Vista atrio dal cortile condominiale



Foto n. 5 – Vista porta d'accesso al magazzino



Foto n. 6 – Vista scala



Foto n. 7 – Vista corredio



Foto n. 8 – Vista corredio



Foto n. 9 – Vista locale 1



Foto n. 10 – Vista locale 1

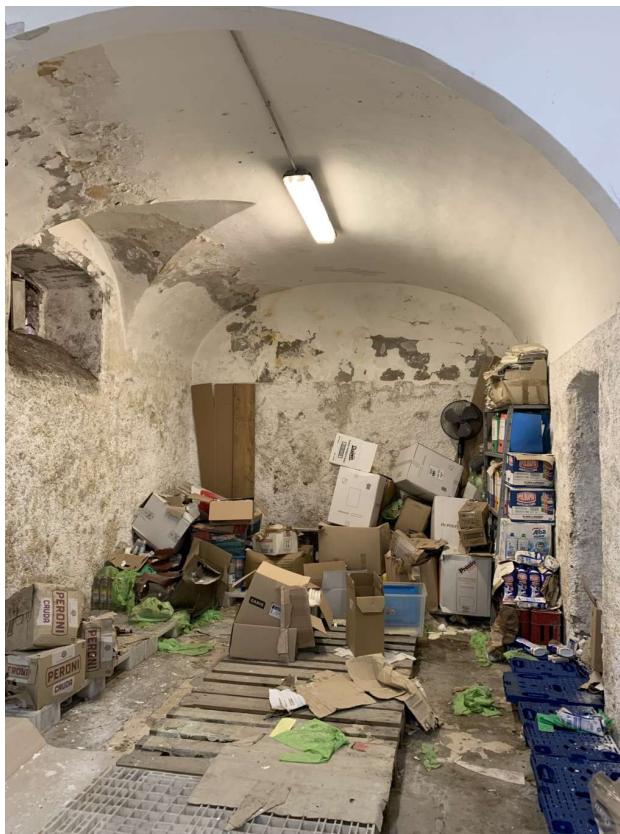


Foto n. 11 – Vista locale 2



Foto n. 12 – Vista locale 3



Foto n. 13 – Vista accesso sottoscala



Foto n. 14 – Vista locale 4 con cella frigorifera



Foto n. 15 – Vista locale 5 con cella frigorifera



Foto n. 16 – Vista locale 5

3_ALLEGATO

CITTA' di ANZIO
VISTO ARCHIVARE PROTOCOLLO
28 NOV. 2005 28/11/05
Destin. UB Num. 56712
Firma Firma

Al Sig. Sindaco del

- COMUNE DI ANZIO -

Sportello Unico Edilizia

PROT. UTC/EN
002335
29 NOV. 2005

**Oggetto: Integrazione Denuncia di Inizio Attività protocollo 53395
del 10 novembre 2005; supplemento lavori da eseguire.**

Il sottoscritto

[redacted], proprietario degli immobili siti nel comune di Anzio via Adua angolo via Baccarini piano seminterrato, con la seguente destinazione: locale magazzino e locale abitativo, considerato che l'immobile è stato costruito antecedentemente gli eventi bellici del 1945, e che da sempre lo stesso è stato adibito a loc. di deposito, con la presente, ai sensi del DPR 380/01, comunica l'inizio dei lavori, ad integrazione della precedente D.I.A di cui all'oggetto, inerenti la fusione dei due immobile con la destinazione d'uso finale quale locale magazzino unico; l'impresa esecutrice è: [redacted]; nello specifico tali opere consistono in:

demolizione e rifacimento di tramezzi interni. spostamento di porte interne; adeguamento impianti, tinteggiatura pareti e soffitti.

La direzione dei lavori è confermata al geom. [redacted]

[redacted] si allega alla presente:

- Grafici integrativi;
- relazione tecnica

Con osservanza

[redacted]

CITTA' di ANZIO	
VISTO ARRIVARE	PROTOCOLLO
28 NOV. 2005	
Destin.	Num.
Firma	

Al Signor Sindaco del Comune di Anzio
Sportello Unico per l'Edilizia

Oggetto : Dichiarazione asseverata relativa a Denuncia inizio di attività ai sensi del D. Lgs. n. 380 del 6/6/2001.

Il sottoscritto [redacted] nato a [redacted]

residente in [redacted] via [redacted]

Iscritto all'Albo Professionale dei [Geometri] al N. [redacted]

in qualità di progettista delle opere soggette a Denuncia inizio di attività da eseguirsi nell'Immobile

Sito in Anzio, via [Adua angolo via Baccarini piano seminterrato] N. [11]

N. civ. [14] distinto in Catasto al foglio N. [24] Particella/e N. [200]

ai sensi del D.P.R. n°380 del 6/6/2001

ASSEVERA

Sotto la propria responsabilità civile e penale quanto di seguito indicato:

- a) gli interventi da realizzare, descritti nell'allegata relazione tecnica, possono essere eseguiti attraverso Denuncia Inizio Attività ai sensi dell'art. 22 comma 1 del D.P.R. 380/2001;
- b) gli interventi da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti vigenti e con le disposizioni di legge sia statali che regionali in materia, e non contrastano con gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi adottati;
- c) gli interventi da realizzare rispettano le normative di sicurezza e le normative igienico-sanitarie vigenti, comprese quelle relative all'impiantistica ed al risparmio energetico;
- d) gli interventi da realizzare non recano pregiudizio alla statica dell'immobile, avendo preso cognizione delle strutture esistenti;
- e) lo stato attuale dei luoghi è conforme a quello rappresentato negli elaborati progettuali e derivante dai titoli autorizzativi indicati nella domanda a firma del richiedente;

l'immobile interessato dagli interventi è soggetto ai seguenti vincoli o pareri: subdelega L.R. 59/99 per cui l'efficacia della presente denuncia di inizio attività è subordinata all'emissione del relativo parere e/o nulla-osta.

Anzio li, 10 nov. '05

IL TECNICO

[redacted signature]

STUDIO TECNICO

CITTA' di ANZIO
VISTO ARRIVARE
PROTOCOLLO
28 NOV. 2005
Destin. Num.
Firma Firma

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Geom. [REDACTED] iscritto all'Albo professionale dei Geometri della provincia di Roma con [REDACTED], per incarico ricevuto dal sig. [REDACTED] residente in Anzio via Adua, proprietario di 2 locali ad uso abitativo ed ad uso magazzino in via Adua 11 angolo via Baccarini, oggetto di fusione in unico locale senza aumento della superficie utile;

DICHIARA

che nel suddetto immobile si intendono eseguire le seguenti opere necessarie alla sistemazione dell'area scoperta del villino suddetto, consistenti in:

- Realizzazione di aperture nella muratura per consentire la comunicazione tra gli ambienti,;
- Rifacimento di intonaci e pittura per le parti demolite;
- Demolizione di tramezzi interni;
- Adeguamento degli impianti con certificazione a norma;

In Fede.

[REDACTED]

ANZIO Li 10 novembre 2005

[REDACTED]

COMUNE DI ANZIO

loc. Anzio Centro

Via ADUA ang. Via BACCARINI

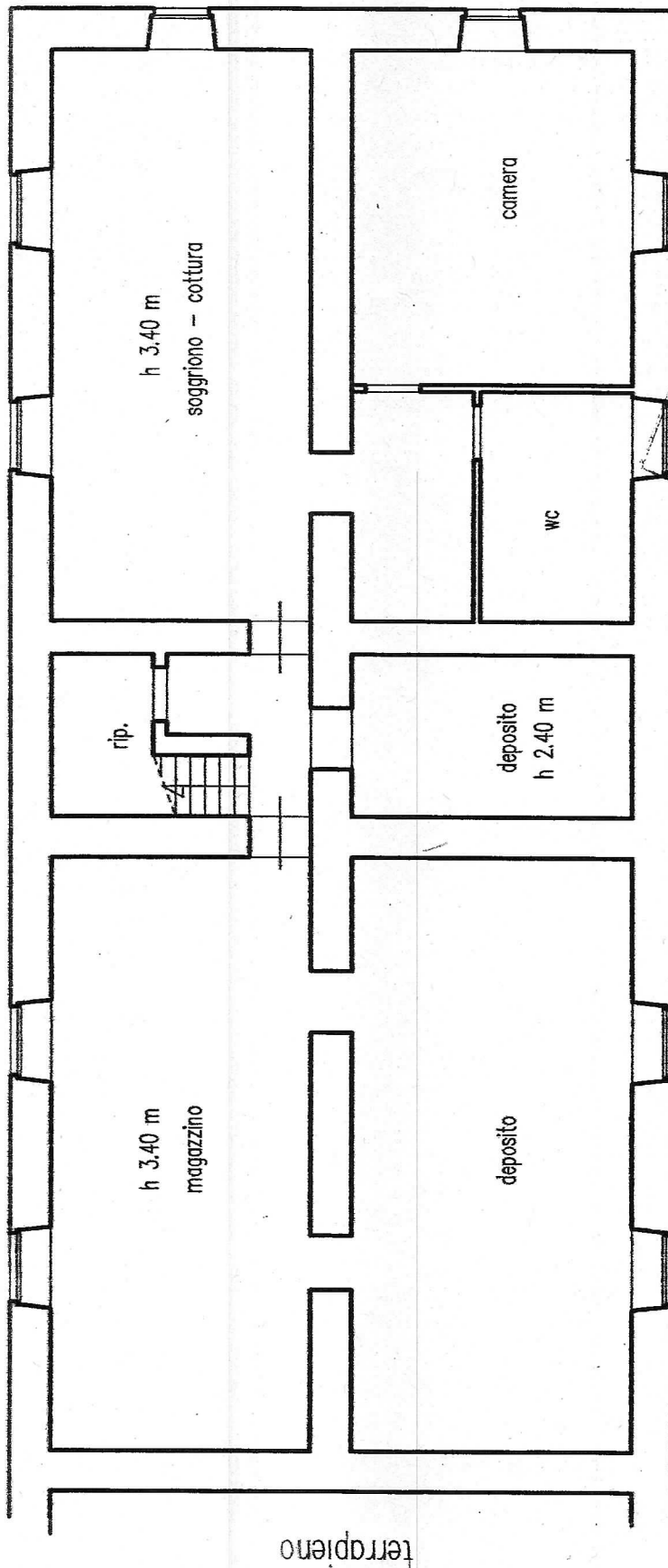
oggetto: planimetria ante opera d.i.a

il Tecnico

prop.: [redacted]

Via Baccarini

li 10-11-2005



CITTA' di ANZIO
VISTO ATTRAVERSO
PROTOCOLLO
28 NOV. 2005
Destin. Num.
Firma Firma

Via Adua

COMUNE DI ANZIO

loc. Anzio Centro

Via ADUA ang. Via BACCARINI

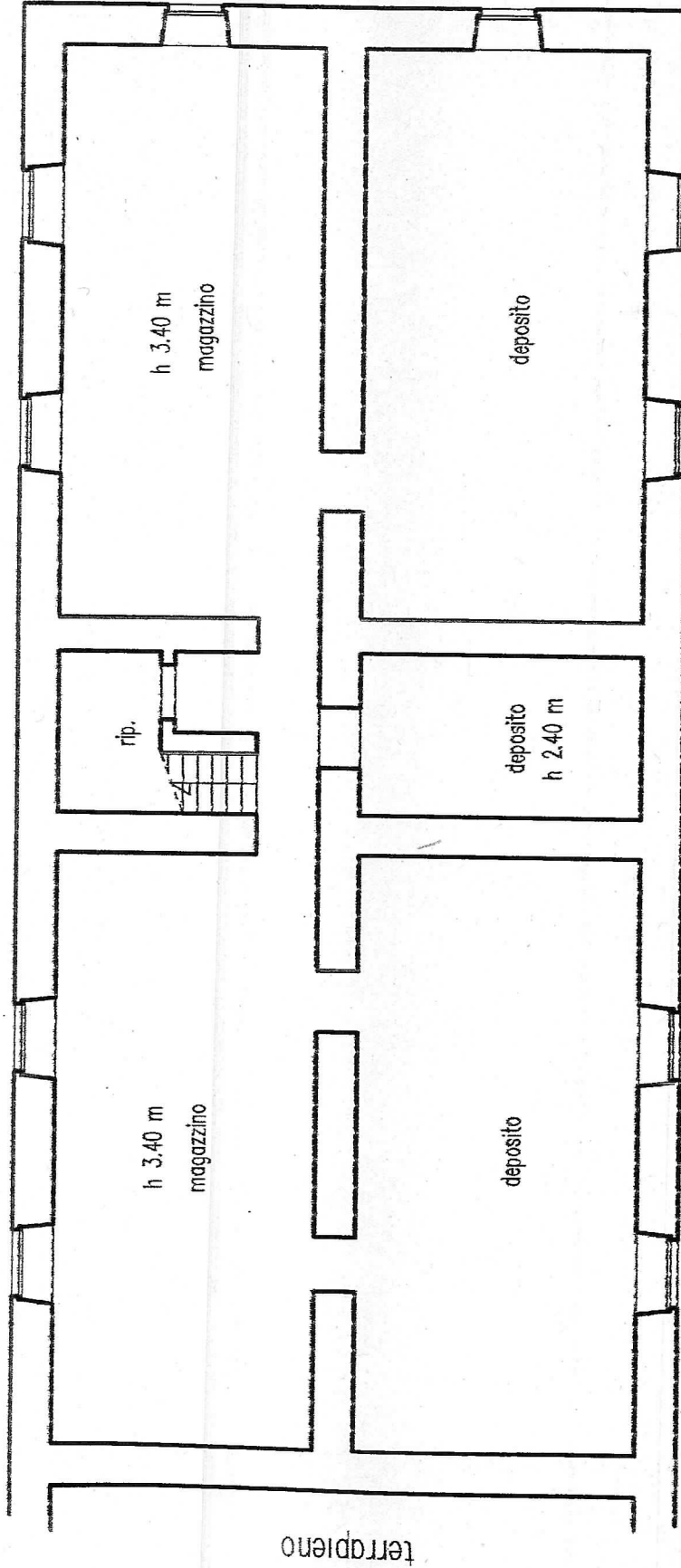
oggetto: planimetria post opera d.i.a

prop.: [REDACTED]

11-10-2005

il Tecnico [REDACTED]

Via Baccarini



CITTA' di ANZIO
VISTO ANNULLARE
PROTOCOLLO
28 NOV. 2005
Destin.
Firma
Num.

Via Adua

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/04/2025

Dati della richiesta	Comune di ANZIO (Codice:A323)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA
	Foglio: 24 Particella: 200 Sub.: 506

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		24	200	506			C/2	2	150 m²	Totale: 208 m²	Euro 612,00	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA ADUA n. 11 Piano T-S1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A323 - Foglio 24 - Particella 93

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/08/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		24	200	506			C/2	2	150 m²		Euro 612,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/08/2006 Pratica n. RM0642212 in atti dal 24/08/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 84769.1/2006)	
Indirizzo		VIA ADUA n. 11 Piano T-S1											
Notifica							Partita				Mod.58		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/04/2025

Annotazioni	-classamento e rendita validati
--------------------	---------------------------------

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A323 - Foglio 24 - Particella 93

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		24	200	506			C/2	2	150 m²		Euro 612,00	VARIAZIONE del 14/11/2005 Pratica n. RM0843914 in atti dal 14/11/2005 FUS CDU PARZ DA ABITAZ. A MAGAZZINO (n. 167756.1/2005)	
Indirizzo		VIA ADUA n. 11 Piano T-S1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/07/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 23/07/2007 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede ROMA (RM) Repertorio n. 7155 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 31960.1/2007 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 06/08/2007	

Situazione degli intestati dal 14/11/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 23/07/2007
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 23/07/2007
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 14/11/2005 Pratica n. RM0843914 in atti dal 14/11/2005 FUS CDU PARZ DA ABITAZ. A MAGAZZINO (n. 167756.1/2005)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 24 Particella 200 Subalterno 10; Foglio 24 Particella 200 Subalterno 11;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/04/2025

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0843914 del 14/11/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Anzio

Via Adua

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 24

Particella: 200

Subalterno: 506

Compilata da:



Scheda n. 1

Scala 1:200

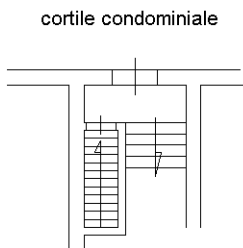
magazzino
seminterrato
h 3.40 m



Via Adua



piano terra
h 2.50 m



distacco su via adua

Ultima planimetria in atti

Ispezione telematica

n. T1 218276 del 28/04/2025

Inizio ispezione 28/04/2025 12:59:24

Richiedente [REDACTED]

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 63471

Registro particolare n. 31960

Presentazione n. 641 del 03/08/2007

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 23/07/2007
Notaio [REDACTED]
Sede ROMA (RM)

Numero di repertorio 7155/3620
Codice fiscale [REDACTED]

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune A323 - ANZIO (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 24 Particella 200 Subalterno 506
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 150 metri quadri
Indirizzo DEPOSITO
Piano VIA ADUA N. civico 11
S1-T

Ispezione telematica

n. T1 218276 del 28/04/2025

Inizio ispezione 28/04/2025 12:59:24

Richiedente [REDACTED]

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 63471

Registro particolare n. 31960

Presentazione n. 641 del 03/08/2007

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2 In qualità di -
[REDACTED]
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

L'IMMOBILE DESCRITTO NEL QUADRO "B", GIA' CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DI ANZIO AL FOGLIO 24, PARTICELLA 200, SUBALTERNI 10 E 11, A SEGUITO DELLA DENUNCIA N.167756.1/2005 PRESENTATA PER FUSIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PARZIALE IN DATA 14 NOVEMBRE 2005 PROTOCOLLO RM0843914, RISULTA OGGI CENSITO AL FOGLIO 24, PARTICELLA 200, SUBALTERNO 506, VIA ADUA N. 11, PIANO S1-T, CATEGORIA C/2, CLASSE 2, MQ.150, RENDITA EURO 612,00.SI PRECISA, INOLTRE, CHE PER QUANTO INDICATO NEL QUADRO "C", RELATIVAMENTE ALLA QUOTA DEI SOGGETTI CONTRO, SI RAPPRESENTA CHE LA PROVENIENZA, E' IN VIRTU' DI QUANTO APPRESSO INDICATO: A) QUANTO ALLA PARTE DI IMMOBILE GIA' DISTINTA CON IL SUBALTERNO 10 IL SIGNOR [REDACTED], PER L'INTERA PROPRIETA': - PER ACQUISTO INDIVISO CON IL SIGNOR [REDACTED] IN FORZA DI ATTO ROGATO DAL NOTAIO [REDACTED] DI ROMA IN DATA 14 GIUGNO 1971 REP.N.198510/20152, REGISTRATO IN ROMA IL GIORNO 1 LUGLIO 1971 AL N. 10125 VOL.2909 E TRASCRITTO IN ROMA IL 3 LUGLIO 1971 AL N.41331 DI FORMALITA'; - PER ACQUISTO DEI DIRITTI PARI AD UN MEZZO (1/2) DAL PREDETTO [REDACTED] CON ATTO ROGATO DAL NOTAIO [REDACTED] DI ANZIO IN DATA 30 DICEMBRE 1996 REP.N.49412/10647, REGISTRATO IN ANZIO IL 17 GENNAIO 1997 AL N.74 SERIE 1V E TRASCRITTO IN ROMA IL 16 GENNAIO 1997 AL N. 1189 DI FORMALITA'; B) QUANTO ALLA PARTE DI IMMOBILE GIA' DISTINTA CON IL SUBALTERNO 11 I SIGNORI [REDACTED], PER UN MEZZO

Ispezione telematica

n. T1 218276 del 28/04/2025

Inizio ispezione 28/04/2025 12:59:24

Richiedente XXXXXXXXXX

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 63471

Registro particolare n. 31960

Presentazione n. 641 del 03/08/2007

(1/2) CIASCUNO: - IN VIRTU' DI ATTO ROGATO DAL NOTAIO XXXXXXXXXX DI ROMA IN DATA 23 GENNAIO 1967 REP.N.182596/15398, REGISTRATO IN ROMA IL 27 GENNAIO 1967 AL N. 2144, VOL.2066 ED IVI TRASCritto IL 28 GENNAIO 1967 AL N.6229 DI FORMALITA'.