

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Muscato Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 235/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	18
Premessa.....	18
Lotto 1.....	20
Descrizione.....	21
Completezza documentazione ex art. 567	21
Titolarità	21
Confini	21
Consistenza.....	22
Cronistoria Dati Catastali	22
Dati Catastali	23
Stato conservativo.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	26
Lotto 2.....	27
Descrizione.....	28
Completezza documentazione ex art. 567	28
Titolarità	29
Confini.....	29
Consistenza.....	29
Cronistoria Dati Catastali	29
Dati Catastali	30
Stato conservativo.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione	31
Provenienze Ventennali.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	32
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia.....	33
Lotto 3.....	35
Descrizione.....	36
Completezza documentazione ex art. 567	36
Titolarità	36
Confini.....	36



Consistenza.....	37
Cronistoria Dati Catastali.....	37
Dati Catastali.....	38
Stato conservativo.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione.....	39
Provenienze Ventennali.....	39
Formalità pregiudizievoli.....	40
Normativa urbanistica.....	41
Regolarità edilizia.....	41
Lotto 4.....	43
Descrizione.....	44
Completezza documentazione ex art. 567.....	44
Titolarità.....	44
Confini.....	44
Consistenza.....	45
Cronistoria Dati Catastali.....	45
Dati Catastali.....	46
Stato conservativo.....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
Stato di occupazione.....	47
Provenienze Ventennali.....	47
Formalità pregiudizievoli.....	48
Normativa urbanistica.....	49
Regolarità edilizia.....	49
Lotto 5.....	51
Descrizione.....	52
Completezza documentazione ex art. 567.....	52
Titolarità.....	52
Confini.....	52
Consistenza.....	53
Cronistoria Dati Catastali.....	53
Dati Catastali.....	54
Stato conservativo.....	54
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	54
Stato di occupazione.....	55
Provenienze Ventennali.....	55
Formalità pregiudizievoli.....	55



Normativa urbanistica.....	56
Regolarità edilizia.....	57
Lotto 6.....	59
Descrizione.....	60
Completezza documentazione ex art. 567	60
Titolarità	60
Confini.....	60
Consistenza.....	61
Cronistoria Dati Catastali	61
Dati Catastali	62
Stato conservativo.....	62
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	62
Stato di occupazione	63
Provenienze Ventennali.....	63
Formalità pregiudizievoli.....	63
Normativa urbanistica.....	65
Regolarità edilizia.....	65
Lotto 7.....	67
Descrizione.....	68
Completezza documentazione ex art. 567	68
Titolarità	68
Confini.....	68
Consistenza.....	69
Cronistoria Dati Catastali	69
Dati Catastali	69
Stato conservativo.....	70
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	70
Stato di occupazione	70
Provenienze Ventennali.....	71
Formalità pregiudizievoli.....	71
Normativa urbanistica.....	72
Regolarità edilizia.....	73
Lotto 8.....	74
Descrizione.....	75
Completezza documentazione ex art. 567	75
Titolarità	75
Confini.....	75
Consistenza.....	76



Cronistoria Dati Catastali	76
Dati Catastali	77
Stato conservativo.....	77
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	77
Stato di occupazione	78
Provenienze Ventennali.....	78
Formalità pregiudizievoli.....	79
Normativa urbanistica.....	80
Regolarità edilizia.....	80
Lotto 9	82
Descrizione.....	83
Completezza documentazione ex art. 567	83
Titolarità	83
Confini	83
Consistenza	84
Cronistoria Dati Catastali	84
Dati Catastali	85
Stato conservativo.....	85
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	85
Stato di occupazione	86
Provenienze Ventennali.....	86
Formalità pregiudizievoli.....	87
Normativa urbanistica.....	88
Regolarità edilizia.....	88
Lotto 10	90
Descrizione.....	91
Completezza documentazione ex art. 567	91
Titolarità	91
Confini	91
Consistenza	92
Cronistoria Dati Catastali	92
Dati Catastali	93
Stato conservativo.....	93
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	93
Stato di occupazione	94
Provenienze Ventennali.....	94
Formalità pregiudizievoli.....	94
Normativa urbanistica.....	95



Regolarità edilizia.....	96
Lotto 11.....	98
Descrizione.....	99
Completezza documentazione ex art. 567	99
Titolarità	99
Confini.....	99
Consistenza.....	100
Cronistoria Dati Catastali	100
Dati Catastali	101
Stato conservativo.....	101
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	101
Stato di occupazione	102
Provenienze Ventennali.....	102
Formalità pregiudizievoli.....	102
Normativa urbanistica.....	103
Regolarità edilizia.....	104
Lotto 12	105
Descrizione.....	106
Completezza documentazione ex art. 567	106
Titolarità	106
Confini	106
Consistenza.....	107
Cronistoria Dati Catastali	107
Dati Catastali	108
Stato conservativo.....	108
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	108
Stato di occupazione	109
Provenienze Ventennali.....	109
Formalità pregiudizievoli.....	109
Normativa urbanistica.....	110
Regolarità edilizia.....	111
Lotto 13	112
Descrizione.....	113
Completezza documentazione ex art. 567	113
Titolarità	113
Confini.....	113
Consistenza.....	114
Cronistoria Dati Catastali	114



Dati Catastali	115
Stato conservativo.....	115
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	115
Stato di occupazione	116
Provenienze Ventennali.....	116
Formalità pregiudizievoli.....	116
Normativa urbanistica.....	117
Regolarità edilizia.....	118
Lotto 14	120
Descrizione.....	121
Completezza documentazione ex art. 567	121
Titolarità	121
Confini.....	121
Consistenza	122
Cronistoria Dati Catastali	122
Dati Catastali	123
Stato conservativo.....	123
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	123
Stato di occupazione	124
Provenienze Ventennali.....	124
Formalità pregiudizievoli.....	124
Normativa urbanistica.....	125
Regolarità edilizia.....	126
Lotto 15	127
Descrizione.....	128
Completezza documentazione ex art. 567	128
Titolarità	128
Confini.....	128
Consistenza	129
Cronistoria Dati Catastali	129
Dati Catastali	130
Stato conservativo.....	130
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	130
Stato di occupazione	131
Provenienze Ventennali.....	131
Formalità pregiudizievoli.....	131
Normativa urbanistica.....	132
Regolarità edilizia.....	133



Lotto 16	135
Descrizione.....	136
Completezza documentazione ex art. 567	136
Titolarità	136
Confini.....	136
Consistenza.....	137
Cronistoria Dati Catastali.....	137
Dati Catastali	138
Stato conservativo.....	138
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	138
Stato di occupazione	139
Provenienze Ventennali.....	139
Formalità pregiudizievoli.....	139
Normativa urbanistica.....	140
Regolarità edilizia.....	141
Lotto 17	142
Descrizione.....	143
Completezza documentazione ex art. 567	143
Titolarità	143
Confini.....	143
Consistenza.....	144
Cronistoria Dati Catastali	144
Dati Catastali	145
Stato conservativo.....	145
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	145
Stato di occupazione	146
Provenienze Ventennali.....	146
Formalità pregiudizievoli.....	147
Normativa urbanistica.....	148
Regolarità edilizia.....	148
Lotto 18.....	150
Descrizione.....	151
Completezza documentazione ex art. 567	151
Titolarità	151
Confini.....	151
Consistenza.....	152
Cronistoria Dati Catastali	152
Dati Catastali	153



Stato conservativo.....	153
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	153
Stato di occupazione	154
Provenienze Ventennali.....	154
Formalità pregiudizievoli.....	154
Normativa urbanistica.....	156
Regolarità edilizia.....	156
Lotto 19	158
Descrizione.....	159
Completezza documentazione ex art. 567	159
Titolarità	159
Confini.....	159
Consistenza	160
Cronistoria Dati Catastali	160
Dati Catastali	161
Stato conservativo.....	161
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	161
Stato di occupazione	162
Provenienze Ventennali.....	162
Formalità pregiudizievoli.....	162
Normativa urbanistica.....	163
Regolarità edilizia.....	164
Lotto 20	166
Descrizione.....	167
Completezza documentazione ex art. 567	167
Titolarità	167
Confini.....	167
Consistenza	168
Cronistoria Dati Catastali.....	168
Dati Catastali	169
Stato conservativo.....	169
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	169
Stato di occupazione	170
Provenienze Ventennali.....	170
Formalità pregiudizievoli.....	170
Normativa urbanistica.....	171
Regolarità edilizia.....	172
Lotto 21	174



Descrizione.....	175
Completezza documentazione ex art. 567	175
Titolarità	175
Confini	175
Consistenza	176
Cronistoria Dati Catastali	176
Dati Catastali	177
Stato conservativo.....	177
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	177
Stato di occupazione	178
Provenienze Ventennali.....	178
Formalità pregiudizievoli.....	179
Normativa urbanistica.....	180
Regolarità edilizia.....	180
Lotto 22	182
Descrizione.....	183
Completezza documentazione ex art. 567	183
Titolarità	183
Confini	183
Consistenza	184
Cronistoria Dati Catastali	184
Dati Catastali	185
Stato conservativo.....	185
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	185
Stato di occupazione	186
Provenienze Ventennali.....	186
Formalità pregiudizievoli.....	186
Normativa urbanistica.....	187
Regolarità edilizia.....	188
Lotto 23	189
Descrizione.....	190
Completezza documentazione ex art. 567	190
Titolarità	190
Confini	190
Consistenza	191
Cronistoria Dati Catastali	191
Dati Catastali	192
Stato conservativo.....	192



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	192
Stato di occupazione	193
Provenienze Ventennali.....	193
Formalità pregiudizievoli.....	193
Normativa urbanistica.....	194
Regolarità edilizia.....	195
Lotto 24	196
Descrizione.....	197
Completezza documentazione ex art. 567	197
Titolarità	197
Confini.....	197
Consistenza.....	198
Cronistoria Dati Catastali	198
Dati Catastali	199
Stato conservativo.....	199
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	199
Stato di occupazione	200
Provenienze Ventennali.....	200
Formalità pregiudizievoli.....	200
Normativa urbanistica.....	201
Regolarità edilizia.....	202
Lotto 25	203
Descrizione.....	204
Completezza documentazione ex art. 567	204
Titolarità	204
Confini.....	204
Consistenza.....	205
Cronistoria Dati Catastali.....	205
Dati Catastali	206
Stato conservativo.....	206
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	206
Stato di occupazione	207
Provenienze Ventennali.....	207
Formalità pregiudizievoli.....	207
Normativa urbanistica.....	208
Regolarità edilizia.....	209
Lotto 26	210
Descrizione.....	211



Completezza documentazione ex art. 567	211
Titolarità	211
Confini	211
Consistenza	212
Cronistoria Dati Catastali	212
Dati Catastali	213
Stato conservativo.....	213
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	213
Stato di occupazione	214
Provenienze Ventennali.....	214
Formalità pregiudizievoli.....	214
Normativa urbanistica.....	215
Regolarità edilizia.....	216
Lotto 27	217
Descrizione.....	218
Completezza documentazione ex art. 567	218
Titolarità	218
Confini.....	218
Consistenza.....	219
Cronistoria Dati Catastali	219
Dati Catastali	220
Stato conservativo.....	220
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	220
Stato di occupazione	221
Provenienze Ventennali.....	221
Formalità pregiudizievoli.....	221
Normativa urbanistica.....	222
Regolarità edilizia.....	223
Lotto 28	225
Descrizione.....	226
Completezza documentazione ex art. 567	226
Titolarità	226
Confini	226
Consistenza.....	227
Cronistoria Dati Catastali	227
Dati Catastali	228
Stato conservativo.....	228
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	228



Stato di occupazione	229
Provenienze Ventennali.....	229
Formalità pregiudizievoli.....	229
Normativa urbanistica.....	230
Regolarità edilizia.....	231
Lotto 29	233
Descrizione.....	234
Completezza documentazione ex art. 567	234
Titolarità	234
Confini	235
Consistenza	235
Cronistoria Dati Catastali	235
Dati Catastali	236
Stato conservativo.....	236
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	236
Stato di occupazione	237
Provenienze Ventennali.....	237
Formalità pregiudizievoli.....	237
Normativa urbanistica.....	238
Regolarità edilizia.....	239
Lotto 30	240
Descrizione.....	241
Completezza documentazione ex art. 567	241
Titolarità	241
Confini.....	241
Consistenza	242
Cronistoria Dati Catastali	242
Dati Catastali	243
Stato conservativo.....	243
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	243
Stato di occupazione	244
Provenienze Ventennali.....	244
Formalità pregiudizievoli.....	244
Normativa urbanistica.....	245
Regolarità edilizia.....	246
Lotto 31	248
Descrizione.....	249
Completezza documentazione ex art. 567	249



Titolarità	249
Confini	249
Consistenza	250
Cronistoria Dati Catastali	250
Dati Catastali	251
Stato conservativo.....	251
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	251
Stato di occupazione	252
Provenienze Ventennali.....	252
Formalità pregiudizievoli.....	252
Normativa urbanistica.....	253
Regolarità edilizia.....	254
Lotto 32	256
Descrizione.....	257
Completezza documentazione ex art. 567	257
Titolarità	257
Confini	257
Consistenza	258
Cronistoria Dati Catastali	258
Dati Catastali	259
Stato conservativo.....	259
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	259
Stato di occupazione	260
Provenienze Ventennali.....	260
Formalità pregiudizievoli.....	260
Normativa urbanistica.....	261
Regolarità edilizia.....	262
Lotto 33	263
Descrizione.....	264
Completezza documentazione ex art. 567	264
Titolarità	264
Confini	264
Consistenza	265
Cronistoria Dati Catastali	265
Dati Catastali	266
Stato conservativo.....	266
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	266
Stato di occupazione	267



Provenienze Ventennali.....	267
Formalità pregiudizievoli.....	267
Normativa urbanistica.....	268
Regolarità edilizia.....	269
Stima / Formazione lotti.....	270
Lotto 1	270
Lotto 2	271
Lotto 3	273
Lotto 4	275
Lotto 5	277
Lotto 6	279
Lotto 7	281
Lotto 8	282
Lotto 9	284
Lotto 10	286
Lotto 11	288
Lotto 12	290
Lotto 13	291
Lotto 14	293
Lotto 15	295
Lotto 16	297
Lotto 17	299
Lotto 18	300
Lotto 19	302
Lotto 20	304
Lotto 21	306
Lotto 22	308
Lotto 23	310
Lotto 24	311
Lotto 25	313
Lotto 26	315
Lotto 27	315
Lotto 28	317
Lotto 29	319
Lotto 30	320
Lotto 31	322
Lotto 32	324
Lotto 33	325



ALLEGATI:	328
Riepilogo bando d'asta.....	329
Lotto 1	329
Lotto 2	329
Lotto 3	330
Lotto 4	331
Lotto 5	331
Lotto 6	332
Lotto 7	333
Lotto 8	333
Lotto 9	334
Lotto 10	334
Lotto 11	335
Lotto 12	336
Lotto 13	336
Lotto 14	337
Lotto 15	338
Lotto 16	338
Lotto 17	339
Lotto 18	340
Lotto 19	340
Lotto 20	341
Lotto 21	342
Lotto 22	342
Lotto 23	343
Lotto 24	344
Lotto 25	344
Lotto 26	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 27	346
Lotto 28	346
Lotto 29	347
Lotto 30	348
Lotto 31	348
Lotto 32	349
Lotto 33	350
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 235/2016 del R.G.E.....	351
Lotto 1	351
Lotto 2	351



Lotto 3	352
Lotto 4	352
Lotto 5	353
Lotto 6	353
Lotto 7	354
Lotto 8	354
Lotto 9	355
Lotto 10	355
Lotto 11	356
Lotto 12	356
Lotto 13	357
Lotto 14	357
Lotto 15	358
Lotto 16	358
Lotto 17	359
Lotto 18	359
Lotto 19	360
Lotto 20	360
Lotto 21	361
Lotto 22	361
Lotto 23	362
Lotto 24	362
Lotto 25	363
Lotto 26	363
Lotto 27	364
Lotto 28	365
Lotto 29	365
Lotto 30	366
Lotto 31	366
Lotto 32	367
Lotto 33	367



All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Muscato Mauro, con studio in Via Camillo Mada, 18 - 00049 - Velletri (RM), email mauromuscato@gmail.com, PEC m.muscato@pec.archrm.it, Tel. 346 41 28 200, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 2, piano T (Coord. Geografiche: 41°27'51.8"N 12°37'49.5"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 3, piano T (Coord. Geografiche: 41°27'51.8"N 12°37'49.5"E)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 6A, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°27'51.8"N 12°37'49.5"E)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 6B, piano 1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 12A, piano 3
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 12B, piano 3
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 14, piano 4
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 15, piano 4
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 2A, piano T
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 2B, piano T
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 4, piano T
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 7A, piano 1
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 7B, piano 1
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 11A, piano 2
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 11B, piano 2
- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 12, piano 2

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 13A, piano 3
- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 13B, piano 3
- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 14A, piano 3
- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 14b, piano 3
- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 15, piano 3
- **Bene N° 22** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 16, piano 4
- **Bene N° 23** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 17, piano 4
- **Bene N° 24** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 19, piano 4
- **Bene N° 25** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 20, piano 5
- **Bene N° 26** - Soffitta ubicata a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, piano 6
- **Bene N° 27** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala D, interno 1A, piano T
- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala D, interno 1B, piano T
- **Bene N° 29** - Soffitta ubicata a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala D, piano 4
- **Bene N° 30** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala E, interno 1A, piano T
- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala E, interno 1B, piano T
- **Bene N° 32** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala E, interno 4, piano 1
- **Bene N° 33** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala E, interno 6, piano 2





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 2, piano T

DESCRIZIONE

Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea.

L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere da letto, un disimpegno, un bagno ed una corte pavimentata esterna di proprietà esclusiva.

La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con il foglio 17, particella 711, subalterni 1(corte esterna), 3 (pianerottolo scala B), 26 (appartamento) e 28 (appartamento), salvo altri.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,85 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	2,70 m	Terra
Corte/giardino	56,70 mq	56,70 mq	0,18	10,21 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				87,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/1996 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 27 Categoria A2
Dal 22/11/1997 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 27 Categoria A2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 27 Categoria A2
Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 27 Categoria A2
Dal 10/09/2008 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 27 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 82 mq Rendita € 442,86 Piano T
Dal 14/05/2018 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 27 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 82 mq Rendita € 569,39 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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	711	27		A2	2	4,5 vani	82 mq	569,39	T	

Corrispondenza catastale

Si è provveduto ad aggiornare la planimetria catastale tramite DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni per ottenere la corrispondenza con lo stato dei luoghi.

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell' atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell' immobile è sufficiente per quanto riguarda l' interno, con la presenza di alcune crepe.

Esternamente mancano alcune mattonelle nella corte esterna e ci sono diffuse tracce di umidità e arbusti.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;

Esposizione: Nord, Sud, Est;

Altezza interna utile: 2.70 metri;

Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;

Solai: latero-cemento;

Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;

Manto di copertura: marmettoni;

Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: 33x33 cm;

Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio bianco con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c., porte in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico sottotraccia, imp. termico con caldaia Ariston mod. T2/23 da 23 kW (da verificare allaccio con bombola o impianto di fornitura);

Terreno esclusivo: giardino/corte pavimentata;

Posto auto: posto scoperto su area condominiale comune;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Immobile occupato dal sig. **** Omissis **** nato a Tunisi ma non è stato possibile reperire contratto d' affitto regolarmente registrato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006



Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481
Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2482
Importo: € 3.300.000,00
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2483
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a n.d. il 19/01/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 987
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **pignoramento**

Trascritto a n.d. il 22/05/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 10363
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **contratto preliminare**

Trascritto a n.d. il 10/02/2011
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 4226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Sequestro conservativo**

Trascritto a n.d. il 19/02/2015
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 14195
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a n.d. il 29/03/2016
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 9540
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004.

In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4).

IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L' immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- 1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;
- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
- 3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- 4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
- 4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
- 4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' originaria C.E. n. 14199 del 11/09/1992, in quanto l' ultima autorizzazione comunale che riguarda il bene (Dia del 11/10/2007 e s.m.i.) non è stata attuata e l' appartamento non è stato modificato come descritto nell' elaborato grafico allegato alla Dia, ma ha conservato la conformazione originaria corrispondente alla Concessione Edilizia.

Essendo scaduti i termini per effettuare i lavori previsti nell' immobile in oggetto, si può considerare la Dia parzialmente decaduta e si farà quindi riferimento al titolo edilizio originario già menzionato.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 3, piano T

DESCRIZIONE

Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea.

L' appartamento è attualmente diviso abusivamente in due porzioni con accessi indipendenti ma, non soddisfacendo i requisiti igienico sanitari e aeroilluminanti prescritti per legge dovrà essere ricondotto allo stato denunciato con DIA tramite demolizione e ripristino dello stato antecedente i lavori abusivi.

Alla prima porzione si accede attraverso il vano scala "B" ed è composta da corridoio, soggiorno/pranzo, cucina (da demolire), un pluriuso, un bagno ed una corte pavimentata esterna di proprietà esclusiva.

Alla seconda porzione si accede esternamente dalla parte posteriore del fabbricato ed è composta da un soggiorno pranzo con angolo cottura, una camera singola, un bagno ed una corte pavimentata esterna.

Nel ripristinare lo stato concessionato si dovrà pertanto ricostituire un' unica unità immobiliare permettendo il passaggio tra le due porzioni che è attualmente impedito.

Una eventuale divisione dovrà essere richiesta tramite titolo abilitativo idoneo rispettando i requisiti aeroilluminanti ed i vani minimi prescritti dal D.M. 5 luglio 1975 in materia di norme igienico sanitarie.

La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/01/2018.

Custode delle chiavi: CTU M. Muscato

E' stato necessario accedere tramite l' utilizzo della polizia nella porzione di appartamento retrostante il fabbricato in quanto, nonostante numerosi contatti telefonici con l' occupante non si è mai giunti a concordare una data di accesso preciso e procedere alle operazioni peritali.

Si precisa inoltre che l' occupante, pur essendo a conoscenza della data di accesso tramite la polizia, non è si è presentata durante le operazioni.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con il foglio 17, particella 711, subalterni 1(corte esterna), 3 (vano scala B), 9 (appartamento), 27 (appartamento), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,10 mq	80,80 mq	1,00	80,80 mq	2,70 m	Terra
Giardino pavimentato	86,50 mq	86,50 mq	0,18	15,57 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				96,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,37 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/1996 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 28 Categoria A2
Dal 22/11/1997 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 28 Categoria A2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 28 Categoria A2

Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 28 Categoria A2
Dal 10/09/2008 al 01/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 28 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 82 mq Rendita € 506,13 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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	711	28		A2	2	4 vani	82 mq	506,13	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto l' appartamento è stato diviso in due immobili distinti e dotati di autonomia funzionale, senza autorizzazione comunale.

Tuttavia, dovendosi ripristinare lo stato dei luoghi con distribuzione interna ed esterna come concessionata tramite titolo edificatorio legittimato, non è stato necessario aggiornare le planimetrie catastali esistenti.

Per le motivazioni sopra descritte non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto presente nell' atto di pignoramento, che non tiene conto della divisione apportata al bene, anche se l' immobile viene identificato univocamente.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell' immobile è insufficiente per quanto riguarda l' interno, con la presenza di umidità diffusa e condizioni igienico-sanitarie non rispettate.

In entrambe le porzioni dell' immobile si sono riscontrate gravi deficienze igieniche per la presenza di umidità, scarso arieggiamento e manutenzione generale. In particolare nella porzione alla quale si è acceduto tramite ausilio della forza pubblica si sono riscontrati accatastamenti di mobili, indumenti e cibo, rendendo necessaria una futura bonifica dei locali.

Esternamente le condizioni sono discrete e necessitano solamente di un risanamento e una pulizia generale.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;
Esposizione: Sud;
Altezza interna utile: 2.70 metri;
Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;
Solai: latero-cemento;
Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;
Manto di copertura: marmettoni;
Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate;
Pavimentazione interna: 33x33 cm;
Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio bianco con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c., porte in legno;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico sottotraccia, imp. termico con caldaia Immergas Nike Star da 23 kW collegata a bombola del gas;
Terreno esclusivo: giardino/corte pavimentata;
Posto auto: posto scoperto su area condominiale comune;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Una porzione dell' immobile è occupata dalla sig.ra **** Omissis **** con titolo non registrato presso l' Agenzia delle Entrate (scrittura privata).
La porzione d' immobile nella quale si è acceduto tramite ausilio della forza pubblica, si ritiene ragionevole pensare che sia occupata senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481
Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2482
Importo: € 3.300.000,00
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2483
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 19/01/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 987
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 22/05/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 10363
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **contratto preliminare**
Trascritto a n.d. il 10/02/2011
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 4226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro conservativo**
Trascritto a n.d. il 19/02/2015
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 14195
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a n.d. il 29/03/2016
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 9540
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004.

In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4).

IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;

- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione (Dia del 11/10/2007 e s.m.i.), in quanto l' appartamento int. 3 è stato diviso in due monocali indipendenti in assenza di alcun titolo edilizio.

Si dovrà pertanto ripristinare lo stato dichiarato sulla Dia effettuando le dovute variazioni interne e permettendo altresì il passaggio tra le porzioni di appartamento.

Una eventuale divisione potrà inoltre essere richiesta con idoneo titolo abilitativo all' ufficio tecnico competente in quanto lo stato attuale non rispetta i requisiti minimi come da D.M. 05/07/1975 (dotazione di camera di sup. minima = 9,00 mq, debitamente illuminata e arieggiata) e non può essere sanato così come si presenta.

Per quanto riguarda gli ampliamenti dei giardini pavimentati, anch' essi saranno da ripristinare allo stato concessionato in quanto non sanabili.





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 6A, piano 1

DESCRIZIONE

Bene posto al piano primo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea.
L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio ed un balcone coperto.
La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con distacco verso foglio 17, particella 711, subalterni 1(corte esterna), con sub. 549 (appartamento interno 6B), con sub. 3 (vano scala), salvo altri.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,50 mq	41,00 mq	1,00	41,00 mq	2,70 m	Primo
Balcone coperto	10,98 mq	10,95 mq	0,40	4,38 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				45,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/1996 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 31 Categoria A2
Dal 22/11/1997 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 31 Categoria A2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 31 Categoria A2
Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 31 Categoria A2
Dal 10/09/2008 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 31 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 89 mq Rendita € 632,66 Piano 1
Dal 14/05/2018 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 548 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 45 mq Rendita € 316,33 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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	711	548		A2	2	2,5 vani	45 mq	316,33	1	

Corrispondenza catastale

Non sussistendo corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto l'appartamento interno 6 è stato diviso in due immobili distinti e dotati di autonomia funzionale, senza autorizzazione comunale, si è provveduto alla realizzazione dell'aggiornamento della planimetria catastale tramite metodo DOCFA.

In origine l'appartamento era costituito da un soggiorno/pranzo, tre camere da letto, due wc, un disimpegno e due balconi, allo stato del sopralluogo questo era stato diviso in due appartamenti con ingressi separati.

Per le motivazioni sopra descritte non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto presente nell'atto di pignoramento, che non tiene conto della divisione apportata al bene, tuttavia esso identifica univocamente il bene pignorato.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è buono sia per quanto riguarda l'interno, sia per quanto riguarda il balcone esterno.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l'appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;

Esposizione: Nord-Est;

Altezza interna utile: 2.70 metri;

Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;

Solai: latero-cemento;

Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;

Manto di copertura: marmettoni;

Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate, piastrelle in ceramica in bagno;

Pavimentazione interna: gres chiaro 33x33 cm;

Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio bianco con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c., porte in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico sottotraccia, imp. termico con caldaia Immergas Nike Star da 23 kW collegata a bombola del gas;
 Dotazioni: balcone uso esclusivo;
 Terreno esclusivo: nessuno;
 Posto auto: posto scoperto su area condominiale comune;



STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/04/2012
- Scadenza contratto: 31/12/2019

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Immobile locato con scrittura tra privati registrata presso l' Agenzia delle Entrate al sig. **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481
Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2482
Importo: € 3.300.000,00
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2483
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 19/01/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 987
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 22/05/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 10363
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **contratto preliminare**
Trascritto a n.d. il 10/02/2011
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 4226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro conservativo**
Trascritto a n.d. il 19/02/2015
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 14195

Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a n.d. il 29/03/2016
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 9540
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004.

In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2, B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4).

IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- 1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;
- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
- 3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- 4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
- 4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
- 4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione comunale che riguarda il bene (Dia del 11/10/2007 e s.m.i.), in quanto sono stati realizzate due unità abitative indipendenti (interno 6A e 6B) generate dall' appartamento interno 6, in assenza di titolo edilizio.

Si ritiene comunque attuabile una divisione a mezzo SCIA in sanatoria per legittimare lo stato attuale, considerato che sussistono i requisiti minimi di standard a parcheggio oltre che i requisiti minimi di superficie per l' alloggio monostanza come determinato dal D.M. 7 luglio 1975.

Per quanto riguarda l' aumento di cubatura con chiusura del balcone essa non è consentita, e sarà quindi da ripristinare lo stato concessionato tramite demolizione del tramezzo divisorio del balcone comune ai due interni.

N.B. Si precisa che riguardo l' epoca degli abusi edilizi, lo scrivente non è in grado di risalire alla data certa degli stessi per la verifica del principio della doppia conformità, per cui, alla data del sopralluogo le divisioni degli appartamenti sono da ritenersi idonee ad essere sanate tramite SCIA in sanatoria.





LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 6B, piano 1

DESCRIZIONE

Bene posto al piano primo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea.
L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, e due balconi coperti.
La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con distacco verso foglio 17, particella 711, subalterno 1(corte esterna), con sub. 548 (appartamento interno 6A), con sub. 3 (vano scala), salvo altri.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,42 mq	41,00 mq	1,00	41,00 mq	2,70 m	Primo
Balcone coperto	14,94 mq	14,94 mq	0,40	5,98 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				46,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/1996 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 31 Categoria A2
Dal 22/11/1997 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 31 Categoria A2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 31 Categoria A2
Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 31 Categoria A2
Dal 10/09/2008 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 31 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 89 mq Rendita € 632,66 Piano 1
Dal 14/05/2018 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 549 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 46 mq Rendita € 316,33 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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	711	549		A2	2	2,5 vani	46 mq	316,33	1	

Corrispondenza catastale

Non sussistendo corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto l'appartamento interno 6 è stato diviso in due immobili distinti e dotati di autonomia funzionale, senza autorizzazione comunale, si è provveduto a realizzare l'aggiornamento delle planimetrie catastali tramite metodo DOCFA per "divisione".

In origine l'appartamento era costituito da un soggiorno/pranzo, tre camere da letto, due wc, un disimpegno e due balconi, allo stato del sopralluogo questo era stato diviso in due appartamenti con ingressi separati.

Per le motivazioni sopra descritte non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto presente nell'atto di pignoramento, che non tiene conto della divisione apportata al bene, ma che tuttavia identifica univocamente il bene oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è discreto internamente con tracce di umidità nei pressi della cucina, (da verificare se derivanti da stagnazione di umidità e vapori di cottura uniti a scarsa ventilazione e riscaldamento degli ambienti o da infiltrazioni esterne dovute a scarsa manutenzione dei paramenti murari esterni con concomitante distacco di cortina di rivestimento).

Sono altresì presenti tracce di muffe e umidità nel balcone esterno.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l'appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;

Esposizione: Sud-Ovest;

Altezza interna utile: 2.70 metri;

Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;

Solai: latero-cemento;

Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;

Manto di copertura: marmettoni;

Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate, piastrelle in ceramica in bagno;

Pavimentazione interna: gres 33x33 cm;

Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio bianco con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c., porte in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico sottotraccia, imp. termico con caldaia

Immergas Nike Star da 23 kW collegata a bombola del gas;

Dotazioni: balcone uso esclusivo;

Terreno esclusivo: nessuno;

Posto auto: posto scoperto su area condominiale comune;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Immobile locato con scrittura tra privati non registrata presso l' Agenzia delle Entrate alla sig.ra **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481
Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2482
Importo: € 3.300.000,00
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2483
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 19/01/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 987
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 22/05/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 10363
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **contratto preliminare**
Trascritto a n.d. il 10/02/2011
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 4226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro conservativo**
Trascritto a n.d. il 19/02/2015
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 14195
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a n.d. il 29/03/2016
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 9540
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004.

In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2, B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4).

IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

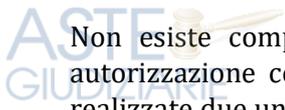
La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- 1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;
- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
- 3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- 4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
- 4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
- 4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.





Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione comunale che riguarda il bene (Dia del 11/10/2007 e s.m.i.), in quanto sono stati realizzate due unità abitative indipendenti (interno 6A e 6B) generate dall' appartamento interno 6, in assenza di titolo edilizio.

N.B. Si precisa che riguardo l' epoca degli abusi edilizi, lo scrivente non è in grado di risalire alla data certa degli stessi per la verifica del principio della doppia conformità, per cui, alla data del sopralluogo le divisioni degli appartamenti sono da ritenersi idonee ad essere sanate tramite SCIA in sanatoria.





LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 12A, piano 3

DESCRIZIONE

Bene posto al piano terzo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto e un bagno. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con distacco verso foglio 17, particella 711, subalterno 1(corte esterna), con sub. 555 (appartamento interno 12B), con sub. 3 (vano scale), salvo altri.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,38 mq	41,00 mq	1,00	41,00 mq	2,70 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				41,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/1996 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 37 Categoria A2
Dal 22/11/1997 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 37 Categoria A2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 37 Categoria A2
Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 37 Categoria A2
Dal 10/09/2008 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 37 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 84 mq Rendita € 632,66 Piano 3
Dal 14/05/2018 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 554 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 40 mq Rendita € 316,33 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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	711	554		A2	2	2,5	40 mq	316,33	3	

Corrispondenza catastale

Non sussistendo corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto l'appartamento interno 12 è stato diviso in due immobili distinti e dotati di autonomia funzionale, senza autorizzazione comunale, si è provveduto ad apportare le modifiche necessarie alle planimetrie catastali tramite metodo DOCFA per "divisione".

In origine l'appartamento era costituito da un soggiorno/pranzo, tre camere da letto, due wc, un disimpegno e due balconi, allo stato del sopralluogo questo era stato diviso in due appartamenti con ingressi separati.

Per le motivazioni sopra descritte non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto presente nell'atto di pignoramento, che non tiene conto della divisione apportata al bene, ma che identifica univocamente il bene oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile nel complesso è buono.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l'appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;

Esposizione: Nord-Est;

Altezza interna utile: 2.70 metri;

Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;

Solai: latero-cemento;

Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;

Manto di copertura: marmettoni;

Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate, piastrelle in ceramica in bagno h. 2.60 m;

Pavimentazione interna: gres scuro 33x33 cm in sala, chiaro in bagno;

Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio bianco con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c., porte in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico sottotraccia, boiler elettrico per l'acqua

calda sanitaria, assenza di caldaia o non funzionante, radiatori in alluminio;
Balcone esclusivo: nessuno;
Terreno esclusivo: nessuno;
Posto auto: posto scoperto su area condominiale comune;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Appartamento occupato dalla sig.ra **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480

Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481
Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2482
Importo: € 3.300.000,00
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2483
Importo: € 3.600.000,00

- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 19/01/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 987
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 22/05/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 10363
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **contratto preliminare**
Trascritto a n.d. il 10/02/2011
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 4226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro conservativo**
Trascritto a n.d. il 19/02/2015
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 14195
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a n.d. il 29/03/2016
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 9540
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata

con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004.

In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2, B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4).

IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L' immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- 1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;
- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
- 3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- 4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
- 4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
- 4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione comunale che riguarda il bene (Dia del 11/10/2007 e s.m.i.), in quanto sono stati realizzate due unità abitative indipendenti (interno 12A e 12B) generate dall' appartamento interno 12, in assenza di titolo edilizio.

Si ritiene comunque attuabile una divisione a mezzo SCIA in sanatoria per legittimare lo stato attuale, considerato che sussistono i requisiti minimi di standard a parcheggio oltre che i requisiti minimi di superficie per l' alloggio monostanza come determinato dal D.M. 7 luglio 1975.



N.B. Si precisa che riguardo l'epoca degli abusi edilizi, lo scrivente non è in grado di risalire alla data certa degli stessi per la verifica del principio della doppia conformità, per cui, alla data del sopralluogo le divisioni degli appartamenti sono da ritenersi idonee ad essere sanate tramite SCIA in sanatoria.





LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 12B, piano 3

DESCRIZIONE

Bene posto al piano terzo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea.

L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e due balconi ad uso esclusivo.

La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con distacco verso foglio 17, particella 711, subalterno 1(corte esterna), con sub. 554 (appartamento interno 12A), con sub. 3 (vano scale), salvo altri.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,85 mq	41,30 mq	1,00	41,30 mq	2,70 m	Terzo
balconi coperti	25,00 mq	25,00 mq	0,40	10,00 mq	2,70 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				51,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/1996 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 37 Categoria A2
Dal 22/11/1997 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 37 Categoria A2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 37 Categoria A2
Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 37 Categoria A2
Dal 10/09/2008 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 37 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 84 mq Rendita € 632,66 Piano 3
Dal 14/05/2018 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 555 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 49 mq Rendita € 316,33 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	555		A2	2	2,5 vani	49 mq	316,33	3	

Corrispondenza catastale

Non sussistendo corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto l'appartamento interno 12 è stato diviso in due immobili distinti e dotati di autonomia funzionale, senza autorizzazione comunale, si è provveduto all' adeguamento delle planimetrie catastali con metodo DOCFA per "divisione".

In origine l' appartamento era costituito da un soggiorno/pranzo, tre camere da letto, due wc, un disimpegno e due balconi, allo stato del sopralluogo questo era stato diviso in due appartamenti con ingressi separati.

Per le motivazioni sopra descritte non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto presente nell' atto di pignoramento, che non tiene conto della divisione apportata al bene, anche se l'atto individua univocamente il bene oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell' immobile nel complesso è buono.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: in cemento armato;
- Esposizione: Sud-Ovest;
- Altezza interna utile: 2.70 metri;
- Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;
- Solai: latero-cemento;
- Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;
- Manto di copertura: marmettoni;
- Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate, piastrelle in ceramica in bagno h. 2.60 m;
- Pavimentazione interna: gres scuro 33x33 cm in sala, chiaro in bagno;
- Pavimentazione esterna: clinker 20x20 cm;
- Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio bianco con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c., porte in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico sottotraccia, caldaia funzionante con bombola rimovibile, radiatori in alluminio;
Balcone esclusivo: due balconi;
Terreno esclusivo: nessuno;
Posto auto: posto scoperto su area condominiale comune;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Appartamento occupato dalla sig.ra **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006

Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480
 Importo: € 3.600.000,00
 A favore di **** Omissis ****

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
 Iscritto a n.d. il 14/02/2006
 Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481
 Importo: € 3.360.000,00
 A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
 Iscritto a n.d. il 14/02/2006
 Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2482
 Importo: € 3.300.000,00
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
 Iscritto a n.d. il 14/02/2006
 Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2483
 Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
 Trascritto a n.d. il 19/01/1998
 Reg. gen. n.d. - Reg. part. 987
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
 Trascritto a n.d. il 22/05/1998
 Reg. gen. n.d. - Reg. part. 10363
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- **contratto preliminare**
 Trascritto a n.d. il 10/02/2011
 Reg. gen. n.d. - Reg. part. 4226
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- **Sequestro conservativo**
 Trascritto a n.d. il 19/02/2015
 Reg. gen. n.d. - Reg. part. 14195
 Quota: 1/4
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
 Trascritto a n.d. il 29/03/2016
 Reg. gen. n.d. - Reg. part. 9540
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004.

In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2, B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4).

IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- 1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;
- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
- 3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- 4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
- 4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
- 4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione comunale che riguarda il bene (Dia del 11/10/2007 e s.m.i.), in quanto sono stati realizzate due unità abitative indipendenti (interno 12A e 12B) generate dall' appartamento interno

12, in assenza di titolo edilizio.

Si ritiene comunque attuabile una divisione a mezzo SCIA in sanatoria per legittimare lo stato attuale, considerato che sussistono i requisiti minimi di standard a parcheggio oltre che i requisiti minimi di superficie per l' alloggio monostanza come determinato dal D.M. 7 luglio 1975.

N.B. Si precisa che riguardo l' epoca degli abusi edilizi, lo scrivente non è in grado di risalire alla data certa degli stessi per la verifica del principio della doppia conformità, per cui, alla data del sopralluogo le divisioni degli appartamenti sono da ritenersi idonee ad essere sanate tramite SCIA in sanatoria.





LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 14, piano 4

DESCRIZIONE

Bene posto al piano quarto di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con cucina separata, due camere da letto, un disimpegno, un bagno ed un ampio balcone esterno di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con distacco verso il foglio 17, particella 711, subalterno 1(corte esterna), con sub. 3 (vano scala), con sub. 40 (appartamento interno 15), salvo altri

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,95 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	2,70 m	Quarto
Balcone coperto	16,80 mq	16,80 mq	0,40	6,72 mq	2,70 m	Quarto
Totale superficie convenzionale:				84,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/1996 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 39 Categoria A2
Dal 22/11/1997 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 39 Categoria A2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 39 Categoria A2
Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 39 Categoria A2
Dal 10/09/2008 al 20/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 39 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 569,39 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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	711	39		A2	2	4,5 vani	81 mq	569,39	4	

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell' immobile è buono per quanto riguarda l' interno.
Esternamente lo stato conservativo è discreto.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;
Esposizione: Nord-Est, Sud-Est, Nord-Ovest;
Altezza interna utile: 2.70 metri;
Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;
Solai: latero-cemento;
Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;
Manto di copertura: marmettoni;
Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate;
Pavimentazione interna: gres 30x30 cm;
Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio bianco con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c., porte in legno;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico sottotraccia, imp. termico con caldaia Immergas Eolo Star 23 kW allacciata a bombola, radiatori in alluminio non collegati;
Balcone esclusivo: presente;
Terreno esclusivo: nessuno;
Posto auto: posto scoperto su area condominiale comune;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Appartamento occupato con contratto non registrato presso l' Agenzia delle Entrate a nome del sig.
**** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481
Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2482
Importo: € 3.300.000,00
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2483
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 19/01/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 987
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 22/05/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 10363
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **contratto preliminare**
Trascritto a n.d. il 10/02/2011
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 4226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro conservativo**
Trascritto a n.d. il 19/02/2015
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 14195
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a n.d. il 29/03/2016
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 9540
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004.

In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2, B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4).

IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- 1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;
- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
- 3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- 4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
- 4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
- 4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione comunale che riguarda il bene (Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992).





LOTTO 8



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 15, piano 4

DESCRIZIONE

Bene posto al piano quarto di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo, cucina, due camere da letto, due bagni, un disimpegno e due balconi ad uso esclusivo. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con distacco verso foglio 17, particella 711, subalterno 1(corte esterna), con sub. 39 (appartamento interno 14), con sub. 3 (vano scale), salvo altri.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,55 mq	79,30 mq	1,00	79,30 mq	2,70 m	Quarto
balconi coperti	18,00 mq	18,00 mq	0,40	7,20 mq	2,70 m	Quarto
Totale superficie convenzionale:				86,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/1996 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 40 Categoria A2
Dal 22/11/1997 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 40 Categoria A2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 40 Categoria A2
Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 40 Categoria A2
Dal 10/09/2008 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 40 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 85 mq Rendita € 632,66 Piano 4
Dal 14/05/2018 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 40 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 632,66 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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	711	40		A2	2	5 vani	83 mq	632,66	4	

Corrispondenza catastale

Non sussistendo corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto nell'appartamento interno 15 si sono riscontrate piccole modifiche nella tramezzatura di separazione tra soggiorno e camera, oltre al cambio di destinazione di alcuni vani (il soggiorno è utilizzato come camera, due camere da letto sono utilizzate come soggiorno e cucina), si è provveduto ad eseguire le suddette variazioni tramite metodo DOCFA per "diversa distribuzione degli spazi interni".

C' è corrispondenza con quanto presente nell' atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell' immobile nel complesso è discreto.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;
 Esposizione: Nord-Est, Sud-Ovest;
 Altezza interna utile: 2.70 metri;
 Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;
 Solai: latero-cemento;
 Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;
 Manto di copertura: marmettoni;
 Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate, piastrelle in ceramica in bagno h. 2.60 m;
 Pavimentazione interna: gres chiaro 33x33 cm;
 Pavimentazione esterna: clinker 20x20 cm;
 Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio bianco con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c., porte in legno;
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico sottotraccia, caldaia Ferroli non funzionante da revisionare;
 Balcone esclusivo: due balconi;

Terreno esclusivo: nessuno;
Posto auto: posto scoperto su area condominiale comune;

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/09/2015
- Scadenza contratto: 01/01/2019

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Appartamento occupato dal sig. **** Omissis **** con contratto registrato presso l' Agenzia delle Entrate, con tipologia 4+4 anni, rinnovabile fino al 01/01/2023.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481
Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2482
Importo: € 3.300.000,00
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2483
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 19/01/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 987
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 22/05/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 10363
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **contratto preliminare**
Trascritto a n.d. il 10/02/2011
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 4226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro conservativo**
Trascritto a n.d. il 19/02/2015
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 14195
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **Pignoramento**

Trascritto a n.d. il 29/03/2016
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 9540
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004.

In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4).

IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- 1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;
- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
- 3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- 4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
- 4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
- 4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione comunale che riguarda il bene (Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992), in quanto è difforme la tramezzatura divisoria tra soggiorno e camera da letto e sono state variate le destinazioni d' uso di due camere e del soggiorno.

Tali difformità sono regolarizzabili tramite una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) in sanatoria redatta da un tecnico abilitato, che prevede una sanzione pecuniaria.





LOTTO 9



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 2A, piano T

DESCRIZIONE

Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea.
L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un bagno ed una corte pavimentata esterna di proprietà esclusiva.
La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con il foglio 17, particella 711, subalterno 1(corte esterna), con sub. 4 (vano scale), con sub. 543 (appartamento interno 2B), con sub. 43 (appartamento), salvo altri.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,05 mq	45,00 mq	1,00	45,00 mq	2,70 m	Terra
Corte pavimentata	32,00 mq	32,00 mq	0,18	5,76 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				50,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1994 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 44 Categoria A2
Dal 22/11/1997 al 11/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 44 Categoria A2
Dal 11/09/2003 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 44 Categoria A2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 44 Categoria A2
Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 44 Categoria A2
Dal 10/09/2008 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 44 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 506,13 Piano T
Dal 14/05/2018 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 542 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 316,66 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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	711	542		A2	2	2,5 vani	53 mq	316,66	T	

Corrispondenza catastale

Non sussistendo corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto l'appartamento interno 2 è stato diviso in due appartamenti autonomi, si è provveduto ad eseguire le suddette variazioni tramite metodo DOCFA per "divisione".

Per la stessa motivazione sopra descritta non esiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento, che non tiene conto della divisione del bene ma identifica comunque in maniera univoca l'immobile oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è buono per quanto riguarda l'interno.

Esternamente mancano alcune rifiniture nelle tinteggiature dovute ad umidità.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l'appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;

Esposizione: Nord, Nord-Est, Est;

Altezza interna utile: 2.70 metri;

Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;

Solai: latero-cemento;

Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;

Manto di copertura: marmettoni;

Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: gres scuro 33x33 cm;

Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio bianco con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c. ed inferriate, porte in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico sottotraccia, caldaia modello Immergas Nike 23 kW funzionante per l'acqua calda sanitaria;

Terreno esclusivo: giardino/corte pavimentata;

Posto auto: posto scoperto su area condominiale comune;

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/12/2011
- Scadenza contratto: 31/12/2019

Canone mensile: € 350,00

Immobile occupato dalla sig.ra **** Omissis **** con contratto di locazione registrato presso l' Agenzia delle Entrate, con tipologia 4+4 anni, rinnovato fino al 31/12/2019

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;



- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481
Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2482
Importo: € 3.300.000,00
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2483
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 19/01/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 987
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 22/05/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 10363
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **contratto preliminare**
Trascritto a n.d. il 10/02/2011
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 4226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro conservativo**
Trascritto a n.d. il 19/02/2015
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 14195
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a n.d. il 29/03/2016
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 9540
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004.

In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2, B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4).

IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- 1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;
- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
- 3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- 4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
- 4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
- 4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione comunale che riguarda il bene (Dia del 11/10/2007 e s.m.i.), in quanto sono stati realizzate due unità abitative indipendenti (interno 2A e 2B) generate dall' appartamento interno 2, in assenza di titolo edilizio.

Sono inoltre stati rilevati cambi di destinazione d' uso delle stanze e differenti tramezzature interne. Si ritiene comunque attuabile una divisione a mezzo SCIA in sanatoria per legittimare lo stato attuale, considerato che sussistono i requisiti minimi di standard a parcheggio oltre che i requisiti minimi di superficie per l' alloggio monostanza come determinato dal D.M. 7 luglio 1975.

N.B. Si precisa che riguardo l' epoca degli abusi edilizi, lo scrivente non è in grado di risalire alla data certa degli stessi per la verifica del principio della doppia conformità, per cui, alla data del sopralluogo le divisioni degli appartamenti sono da ritenersi idonee ad essere sanate tramite SCIA in sanatoria.





LOTTO 10



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 2B, piano T

DESCRIZIONE

Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea.

L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un bagno ed una corte pavimentata esterna di proprietà esclusiva.

La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con il foglio 17, particella 711, subalterno 1(corte esterna), con sub. 46 (appartamento), con sub. 542 (appartamento interno 2A), salvo altri.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,34 mq	37,80 mq	1,00	37,80 mq	2,70 m	Terra
Corte pavimentata	30,50 mq	30,50 mq	0,18	5,49 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				43,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,29 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1994 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 44 Categoria A2
Dal 22/11/1997 al 11/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 44 Categoria A2
Dal 11/09/2003 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 44 Categoria A2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 44 Categoria A2
Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 44 Categoria A2
Dal 10/09/2008 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 44 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 506,13 Piano T
Dal 14/05/2018 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 543 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 44 mq Rendita € 316,33 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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	711	543		A2	2	2,5 vani	44 mq	316,33	T	

Corrispondenza catastale

Non sussistendo corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto l'appartamento interno 2 è stato diviso in due appartamenti autonomi, si è provveduto ad eseguire le suddette variazioni tramite metodo DOCFA per "divisione".

Per la stessa motivazione sopra descritta non esiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento, che non tiene conto della divisione del bene, ma che identifica comunque univocamente l'immobile oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è sufficiente per quanto riguarda l'interno, con la presenza di alcune imperfezioni alle pareti e l'assenza di alcune rifiniture.

Esternamente mancano alcune rifiniture nelle tinteggiature e le inferriate versano in cattivo stato di manutenzione.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l'appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;

Esposizione: Sud;

Altezza interna utile: 2.70 metri;

Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;

Solai: latero-cemento;

Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;

Manto di copertura: marmettoni;

Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: gres scuro 33x33 cm;

Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio bianco con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c. ed inferriate, porte in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico sottotraccia, imp. termico assente/non funzionante con radiatori in alluminio, boiler per acqua calda sanitaria;

Terreno esclusivo: giardino/corte pavimentata;



Posto auto: posto scoperto su area condominiale comune;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Immobile occupato dal sig. **** Omissis **** senza titolo

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481
Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2482
Importo: € 3.300.000,00
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2483
Importo: € 3.600.000,00

- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 19/01/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 987
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 22/05/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 10363
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **contratto preliminare**
Trascritto a n.d. il 10/02/2011
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 4226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro conservativo**
Trascritto a n.d. il 19/02/2015
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 14195
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a n.d. il 29/03/2016
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 9540
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004.

In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella

Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2, B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4).

IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTE UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L' immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- 1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;
- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
- 3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- 4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
- 4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
- 4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione comunale che riguarda il bene (Dia del 11/10/2007 e s.m.i.), in quanto sono stati realizzate due unità abitative indipendenti (interno 2A e 2B) generate dall' appartamento interno 2, in assenza di titolo edilizio.

Sono inoltre stati rilevati cambi di destinazione d' uso delle stanze, differenti tramezzature interne e l' ampliamento della corte esterna.

Per quanto riguarda gli ampliamenti del giardino pavimentato esso sarà da riportare allo stato regolarmente concessionato tramite demolizione e ripristino.

Si ritiene comunque attuabile la divisione in due appartamenti a mezzo SCIA in sanatoria per



legittimare lo stato attuale, considerato che sussistono i requisiti minimi di standard a parcheggio oltre che i requisiti minimi di superficie per l' alloggio monostanza come determinato dal D.M. 7 luglio 1975.



N.B. Si precisa che riguardo l' epoca degli abusi edilizi, lo scrivente non è in grado di risalire alla data certa degli stessi per la verifica del principio della doppia conformità, per cui, alla data del sopralluogo le divisioni degli appartamenti sono da ritenersi idonee ad essere sanate tramite SCIA in sanatoria.





LOTTO 11



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 4, piano T

DESCRIZIONE

Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea.

L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un bagno, un disimpegno ed una corte pavimentata esterna di proprietà esclusiva.

La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con il foglio 17, particella 711, subalterno 1(corte esterna), con sub. 543 (appartamento interno 2B), con sub. 43 (appartamento), salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,50 mq	49,00 mq	1,00	49,00 mq	2,70 m	Terra
Corte pavimentata	76,00 mq	76,00 mq	0,18	13,68 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				62,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1994 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 46 Categoria A2
Dal 22/11/1997 al 11/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 46 Categoria A2
Dal 11/09/2003 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 46 Categoria A2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 46 Categoria A2
Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 46 Categoria A2
Dal 10/09/2008 al 04/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 46 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 56 mq Rendita € 379,60 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	46		A2	2	3 vani	56 mq	379,6	T	

Corrispondenza catastale

Dovendosi ripristinare lo stato dei luoghi come da concessione edilizia comunale, sarà ristabilita la corrispondenza con le planimetrie catastali esistenti senza necessità di ulteriori modifiche catastali. Sussiste piena corrispondenza con quanto presente nell' atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell' immobile è buono per quanto riguarda l' interno. Esternamente mancano alcune rifiniture nelle tinteggiature e distacco degli intonaci dovuti probabilmente ad umidità. E' presente ruggine alle inferriate e sono vistosi i problemi legati all' integrità degli intonaci e dei copriferrì di armatura nei solai d' intradosso dei soprastanti balconi. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: in cemento armato;
- Esposizione: Sud, Ovest;
- Altezza interna utile: 2.70 metri;
- Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;
- Solai: latero-cemento;
- Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;
- Manto di copertura: marmettoni;
- Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate;
- Pavimentazione interna: gres chiaro 33x33 cm, clinker per i pavimenti esterni;
- Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio bianco con vetrocamera, avvolgibili in p.v.c. ed inferriate, porte in legno;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico sottotraccia, caldaia marca Simat da 23 kW funzionante per l' acqua calda sanitaria, climatizzatore split in camera da letto;
- Terreno esclusivo: giardino/corte pavimentata;
- Posto auto: posto scoperto su area condominiale comune;



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Immobile occupato dal sig. **** Omissis **** con contratto di locazione non registrato presso l' Agenzia delle Entrate.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481
Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****



E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L' immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- 1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;
- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
- 3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- 4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
- 4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
- 4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione comunale che riguarda il bene (Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992), in quanto si sono riscontrate differenze nella conformazione dei giardini pavimentati (corte esterna), in origine costituiti da un solo balcone di esigue dimensioni sul lato Sud dello stabile.

Tali opere si ritiene si debbano demolire e ripristinare per ristabilire lo stato iniziale come da concessione edilizia approvata, con conseguente SCIA in sanatoria e sanzione pecuniaria comunale.



LOTTO 12



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 7A, piano 1

DESCRIZIONE

Bene posto al piano primo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea.
L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un bagno e un disimpegno d' ingresso.
La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con distacco verso il foglio 17, particella 711, subalterno 1(corte esterna), con il sub. 550 (appartamento interno 7B), con il sub 4 (vano scale), salvo altri.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,70 mq	49,50 mq	1,00	49,50 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				49,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1994 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 49 Categoria A2
Dal 22/11/1997 al 11/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 49 Categoria A2
Dal 11/09/2003 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 49 Categoria A2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 49 Categoria A2
Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 49 Categoria A2
Dal 10/09/2008 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 49 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 569,39 Piano 1
Dal 14/05/2018 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 551 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 50 mq Rendita € 316,33 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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	711	551		A2	2	2,5 vani	50 mq	316,33	1	

Corrispondenza catastale

Non sussistendo corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto l'appartamento interno 7 è stato diviso in due appartamenti autonomi, si è provveduto ad eseguire le suddette variazioni tramite metodo DOCFA per "divisione".

Per la stessa motivazione sopra descritta non esiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento, che non tiene conto della divisione del bene, ma che comunque identifica univocamente il bene oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è discreto per quanto riguarda l'interno.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l'appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;
 Esposizione: Sud;
 Altezza interna utile: 2.70 metri;
 Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;
 Solai: latero-cemento;
 Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;
 Manto di copertura: marmettoni;
 Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate;
 Pavimentazione interna: gres scuro 33x33 cm;
 Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio bianco con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c., porte in legno;
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico sottotraccia, boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria, caldaia non funzionante con radiatori in alluminio;
 Terreno esclusivo: nessuno;
 Balcone: nessuno;
 Posto auto: posto scoperto su area condominiale comune;



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006



Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481
Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2482
Importo: € 3.300.000,00
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2483
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a n.d. il 19/01/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 987
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **pignoramento**

Trascritto a n.d. il 22/05/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 10363
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **contratto preliminare**

Trascritto a n.d. il 10/02/2011
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 4226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Sequestro conservativo**

Trascritto a n.d. il 19/02/2015
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 14195
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a n.d. il 29/03/2016
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 9540
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004.

In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4).



IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L' immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- 1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;
- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
- 3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- 4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
- 4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
- 4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione comunale che riguarda il bene (Dia del 11/10/2007 e s.m.i.), in quanto sono stati realizzate due unità abitative indipendenti (interno 7A e 7B) generate dall' appartamento interno 7, in assenza di titolo edilizio.

Sono inoltre state rilevate differenti tramezzature interne.

Si ritiene comunque attuabile una divisione a mezzo SCIA in sanatoria per legittimare lo stato attuale, considerato che sussistono i requisiti minimi di standard a parcheggio oltre che i requisiti minimi di superficie per l' alloggio monostanza come determinato dal D.M. 7 luglio 1975.

N.B. Si precisa che riguardo l' epoca degli abusi edilizi, lo scrivente non è in grado di risalire alla data certa degli stessi per la verifica del principio della doppia conformità, per cui, alla data del sopralluogo le divisioni degli appartamenti sono da ritenersi idonee ad essere sanate tramite SCIA in sanatoria.



LOTTO 13



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 7B, piano 1

DESCRIZIONE

Bene posto al piano primo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea.

L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un bagno e un ampio balcone coperto.

La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con distacco verso il foglio 17, particella 711, subalterno 1(corte esterna), con il sub. 551 (appartamento interno 7A), con il sub 4 (vano scale), salvo altri.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,55 mq	38,50 mq	1,00	38,50 mq	2,70 m	Primo
balcone coperto	35,00 mq	35,00 mq	0,40	14,00 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				52,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1994 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 49 Categoria A2
Dal 22/11/1997 al 11/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 49 Categoria A2
Dal 11/09/2003 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 49 Categoria A2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 49 Categoria A2
Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 49 Categoria A2
Dal 10/09/2008 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 49 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 569,39 Piano 1
Dal 14/05/2018 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 550 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 47 mq Rendita € 316,33 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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	711	550		A2	2	2,5	47 mq	316,33	1	

Corrispondenza catastale

Non sussistendo corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto l'appartamento interno 7 è stato diviso in due appartamenti autonomi, si è provveduto ad eseguire le suddette variazioni tramite metodo DOCFA per "divisione".

Per la stessa motivazione sopra descritta non esiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento, che non tiene conto della divisione del bene, che identifica univocamente il bene oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è discreto per quanto riguarda l'interno.
Anche lo stato conservativo delle aree esterne (balcone coperto) risulta discreto.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l'appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;
Esposizione: Nord, Est;
Altezza interna utile: 2.70 metri;
Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;
Solai: latero-cemento;
Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;
Manto di copertura: marmettoni;
Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate;
Pavimentazione interna: gres scuro 33x33 cm, esterni in clinker 20x20 cm;
Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio bianco con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c., porte in legno;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico sottotraccia, boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria, caldaia Baretta da revisionare o non funzionante con radiatori in alluminio;
Terreno esclusivo: nessuno;
Balcone: ad uso esclusivo, coperto;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****



- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481
Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2482
Importo: € 3.300.000,00
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2483
Importo: € 3.600.000,00

- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 19/01/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 987
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 22/05/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 10363
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **contratto preliminare**
Trascritto a n.d. il 10/02/2011
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 4226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro conservativo**
Trascritto a n.d. il 19/02/2015
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 14195
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a n.d. il 29/03/2016
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 9540
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004.

In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella

Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2, B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4).

IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTE UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L' immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- 1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;
- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
- 3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- 4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
- 4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
- 4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

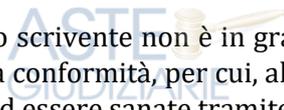
Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione comunale che riguarda il bene (Dia del 11/10/2007 e s.m.i.), in quanto sono stati realizzate due unità abitative indipendenti (interno 7A e 7B) generate dall' appartamento interno 7, in assenza di titolo edilizio.

Sono inoltre state rilevate differenti tramezzature interne.

Si ritiene comunque attuabile una divisione a mezzo SCIA in sanatoria per legittimare lo stato attuale, considerato che sussistono i requisiti minimi di standard a parcheggio oltre che i requisiti minimi di superficie per l' alloggio monostanza come determinato dal D.M. 7 luglio 1975.



N.B. Si precisa che riguardo l'epoca degli abusi edilizi, lo scrivente non è in grado di risalire alla data certa degli stessi per la verifica del principio della doppia conformità, per cui, alla data del sopralluogo le divisioni degli appartamenti sono da ritenersi idonee ad essere sanate tramite SCIA in sanatoria.





LOTTO 14



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 11A, piano 2

DESCRIZIONE

Bene posto al piano secondo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un bagno, un disimpegno d' ingresso e un balcone coperto. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con distacco verso il foglio 17, particella 711, subalterno 1(corte esterna), con il sub. 552 (appartamento interno 11B), con il sub 4 (vano scale), salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,76 mq	40,80 mq	1,00	40,80 mq	2,70 m	Secondo
balcone coperto	5,00 mq	5,00 mq	0,40	2,00 mq	2,70 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				42,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1994 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 53 Categoria A2
Dal 22/11/1997 al 11/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 53 Categoria A2
Dal 11/09/2003 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 53 Categoria A2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 53 Categoria A2
Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 53 Categoria A2
Dal 10/09/2008 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 53 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 569,39 Piano 2
Dal 14/05/2018 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 553 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 42 mq Rendita € 316,33 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



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	711	553		A2	2	2,5	42 mq	316,33	2	

Corrispondenza catastale

Non sussistendo corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto l'appartamento interno 11 è stato diviso in due appartamenti autonomi, si è provveduto ad eseguire le suddette variazioni tramite metodo DOCFA per "divisione".

Per la stessa motivazione sopra descritta non esiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento, che non tiene conto della divisione del bene, ma che identifica comunque univocamente l'immobile oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è discreto per quanto riguarda l'interno.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l'appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;
 Esposizione: Sud;
 Altezza interna utile: 2.70 metri;
 Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;
 Solai: latero-cemento;
 Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;
 Manto di copertura: marmettoni;
 Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate;
 Pavimentazione interna: gres scuro 33x33 cm;
 Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio bianco con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c., porte in legno;
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico sottotraccia, caldaia non funzionante/da revisionare con radiatori in alluminio;
 Terreno esclusivo: nessuno;
 Balcone: un balcone coperto;
 Posto auto: posto scoperto su area condominiale comune;



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006



Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481
Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2482
Importo: € 3.300.000,00
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2483
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a n.d. il 19/01/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 987
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **pignoramento**

Trascritto a n.d. il 22/05/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 10363
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **contratto preliminare**

Trascritto a n.d. il 10/02/2011
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 4226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Sequestro conservativo**

Trascritto a n.d. il 19/02/2015
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 14195
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a n.d. il 29/03/2016
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 9540
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004.

In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4).

IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L' immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- 1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;
- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
- 3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- 4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
- 4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
- 4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione comunale che riguarda il bene (Dia del 11/10/2007 e s.m.i.), in quanto sono stati realizzate due unità abitative indipendenti (interno 11A e 11B) generate dall' appartamento interno 11, in assenza di titolo edilizio.

Sono inoltre state rilevate differenti tramezzature interne.

Si ritiene comunque attuabile una divisione a mezzo SCIA in sanatoria per legittimare lo stato attuale, considerato che sussistono i requisiti minimi di standard a parcheggio oltre che i requisiti minimi di superficie per l' alloggio monostanza come determinato dal D.M. 7 luglio 1975.

N.B. Si precisa che riguardo l' epoca degli abusi edilizi, lo scrivente non è in grado di risalire alla data certa degli stessi per la verifica del principio della doppia conformità, per cui, alla data del sopralluogo le divisioni degli appartamenti sono da ritenersi idonee ad essere sanate tramite SCIA in sanatoria.



LOTTO 15



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 11B, piano 2

DESCRIZIONE

Bene posto al piano secondo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un bagno e un ampio balcone coperto.

La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con distacco verso il foglio 17, particella 711, subalterno 1(corte esterna), con il sub. 553 (appartamento interno 11A), con il sub 4 (vano scale), salvo altri.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,10 mq	42,20 mq	1,00	42,20 mq	2,70 m	Secondo
balcone coperto	31,50 mq	31,50 mq	0,40	12,60 mq	2,70 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				54,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1994 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 53 Categoria A2
Dal 22/11/1997 al 11/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 53 Categoria A2
Dal 11/09/2003 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 53 Categoria A2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 53 Categoria A2
Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 53 Categoria A2
Dal 10/09/2008 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 53 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 569,39 Piano 2
Dal 14/05/2018 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 552 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 51 mq Rendita € 316,33 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	552		A2	2	2,5	51 mq	316,33	2	

Corrispondenza catastale

Non sussistendo corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto l'appartamento interno 11 è stato diviso in due appartamenti autonomi, si è provveduto ad eseguire le suddette variazioni tramite metodo DOCFA per "divisione".

Per la stessa motivazione sopra descritta non esiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento, che non tiene conto della divisione del bene, ma che identifica univocamente il bene oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è discreto per quanto riguarda l'interno, anche se presenta scarsa manutenzione generale.

Esternamente è in discreto stato di conservazione.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l'appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;

Esposizione: Nord, Est;

Altezza interna utile: 2.70 metri;

Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;

Solai: latero-cemento;

Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;

Manto di copertura: marmettoni;

Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: gres scuro 33x33 cm internamente, clinker chiaro 20x20 cm nel balcone;

Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio bianco con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c., porte in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico sottotraccia, caldaia non funzionante/da revisionare con radiatori in alluminio;

Terreno esclusivo: nessuno;

Balcone: un balcone coperto;
Posto auto: posto scoperto su area condominiale comune;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Appartamento occupato dalla sig.ra **** Omissis **** con contratto di locazione non registrato presso l' Agenzia delle Entrate.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480

Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481
Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2482
Importo: € 3.300.000,00
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2483
Importo: € 3.600.000,00

- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 19/01/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 987
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 22/05/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 10363
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **contratto preliminare**
Trascritto a n.d. il 10/02/2011
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 4226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro conservativo**
Trascritto a n.d. il 19/02/2015
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 14195
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a n.d. il 29/03/2016
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 9540
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata

con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004.

In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2, B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4).

IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTE UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L' immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- 1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;
- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
- 3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- 4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
- 4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
- 4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione comunale che riguarda il bene (Dia del 11/10/2007 e s.m.i.), in quanto sono stati realizzate due unità abitative indipendenti (interno 11A e 11B) generate dall' appartamento interno 11, in assenza di titolo edilizio.

Sono inoltre state rilevate differenti tramezzature interne e cambi di destinazione d' uso di alcuni ambienti non autorizzati.

Si ritiene comunque attuabile una divisione a mezzo SCIA in sanatoria per legittimare lo stato attuale,



considerato che sussistono i requisiti minimi di standard a parcheggio oltre che i requisiti minimi di superficie per l' alloggio monostanza come determinato dal D.M. 7 luglio 1975.



N.B. Si precisa che riguardo l' epoca degli abusi edilizi, lo scrivente non è in grado di risalire alla data certa degli stessi per la verifica del principio della doppia conformità, per cui, alla data del sopralluogo le divisioni degli appartamenti sono da ritenersi idonee ad essere sanate tramite SCIA in sanatoria.





LOTTO 16



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 12, piano 2

DESCRIZIONE

Bene posto al piano secondo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo, cucina, due camere da letto, due bagni, un disimpegno d' ingresso, un antibagno e tre balconi coperti. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con distacco verso il foglio 17, particella 711, subalterno 1(corte esterna) su due lati, con il sub 4 (vano scale), con il sub. 552 (appartamento interno 11B), salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,05 mq	81,20 mq	1,00	81,20 mq	2,70 m	Secondo
balcone coperto	38,00 mq	38,00 mq	0,40	15,20 mq	2,70 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				96,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1994 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 54 Categoria A2
Dal 22/11/1997 al 11/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 54 Categoria A2
Dal 11/09/2003 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 54 Categoria A2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 54 Categoria A2
Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 54 Categoria A2
Dal 10/09/2008 al 04/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 54 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 108 mq Rendita € 695,93 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



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	711	54		A2	2	5,5 vani	108 mq	695,93	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto l' appartamento ha subito delle variazioni sia in termini di disposizione dei vani interni (è stata variata la destinazione d' uso del soggiorno e delle camere da letto), sia nelle quantità superficiali (è stata chiusa una camera da letto e ceduta all' appartamento confinante).

Si precisa che non si è provveduto ad eseguire le suddette variazioni tramite metodo DOCFA in quanto l' immobile confinante non è oggetto di pignoramento, per cui non si è acceduto allo stesso e non si è stati autorizzati ad eseguire le suddette variazioni.

C'è corrispondenza invece tra lo stato dei luoghi e quanto descritto nell' atto di pignoramento, che identifica univocamente l' immobile oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell' immobile è buono per quanto riguarda l' interno.

Esternamente è in discreto stato di conservazione in quanto sono visibili tracce di umidità diffusa sulle pareti.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;

Esposizione: Ovest, Est;

Altezza interna utile: 2.70 metri;

Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;

Solai: latero-cemento;

Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;

Manto di copertura: marmettoni;

Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: gres chiaro 33x33 cm internamente, clinker chiaro 20x20 cm nei balconi;

Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio bianco con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c., porte in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico sottotraccia, caldaia marca Immergas funzionante con bombola del gas rimovibile e radiatori in alluminio;

Terreno esclusivo: nessuno;

Balcone: tre balconi coperti disposti su tre lati;

Posto auto: posto scoperto su area condominiale comune;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006

Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481
Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2482
Importo: € 3.300.000,00
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2483
Importo: € 3.600.000,00

- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 19/01/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 987
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 22/05/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 10363
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **contratto preliminare**
Trascritto a n.d. il 10/02/2011
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 4226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro conservativo**
Trascritto a n.d. il 19/02/2015
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 14195
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a n.d. il 29/03/2016
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 9540
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004.

In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2, B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4).

IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTE UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L' immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- 1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;
- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
- 3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- 4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
- 4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
- 4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione comunale che riguarda il bene (Dia del 11/10/2007 e s.m.i.), in quanto le tramezzature interne non corrispondono a quanto graficizzato nel progetto allegato alla suddetta Dia. Sono inoltre state variate le destinazione d' uso di alcuni vani e non risultano più accessibili parte del balcone ed una camera da letto, con conseguente riduzione delle consistenze volumetriche dell' appartamento.

Si ritiene comunque attuabile una divisione a mezzo SCIA in sanatoria per legittimare lo stato attuale, considerato che sussistono i requisiti minimi di standard a parcheggio oltre che i requisiti minimi di superficie per l' alloggio monostanza come determinato dal D.M. 7 luglio 1975.



LOTTO 17



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 13A, piano 3

DESCRIZIONE

Bene posto al piano terzo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, e un balcone coperto.

La zona nella quale è dislocato l'immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con distacco verso il foglio 17, particella 711, subalterno 1(corte esterna), con il sub. 558 (appartamento interno 13B), con il sub 4 (vano scale), con sub. 556 (bene comune non censibile), salvo altri.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,10 mq	41,50 mq	1,00	41,50 mq	2,70 m	Terzo
balcone coperto	15,20 mq	15,20 mq	0,40	6,08 mq	2,70 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				47,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1994 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 55 Categoria A2
Dal 22/11/1997 al 11/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 55 Categoria A2
Dal 11/09/2003 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 55 Categoria A2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 55 Categoria A2
Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 55 Categoria A2
Dal 10/09/2008 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 55 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 632,66 Piano 3
Dal 14/05/2018 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 556 Categoria E
Dal 14/05/2018 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 557 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 55 mq Rendita € 316,33 Piano 3

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	711	557		A2	2	2,5	55 mq	316,33	3	
	17	711	556		E						

Corrispondenza catastale

Non sussistendo corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto l' appartamento interno 13 è stato diviso in due appartamenti autonomi, si è provveduto ad eseguire le suddette variazioni tramite metodo DOCFA per "divisione", con la costituzione di un bene comune per l' accesso agli interni 13A, 13B e 14A.

Per la stessa motivazione sopra descritta non esiste corrispondenza con quanto presente nell' atto di pignoramento, che non tiene conto della divisione del bene, ma che identifica univocamente il bene oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell' immobile è buono per quanto riguarda sia l' interno, sia il balcone esterno.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;

Esposizione: Ovest;

Altezza interna utile: 2.70 metri;

Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;

Solai: latero-cemento;

Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;

Manto di copertura: marmettoni;

Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate, rivestimento in piastrelle nell' angolo cottura fino ad h. 2.30 m;

Pavimentazione interna: gres scuro 33x33 cm, clinker chiaro 20x20 cm nel balcone;

Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio bianco con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c., porte in legno;
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico sottotraccia, caldaia modello Immergas Nike Star 23 kW collegata a bombole esterne rimovibili, con radiatori in alluminio;
 Terreno esclusivo: nessuno;
 Balcone: un balcone coperto;
 Posto auto: posto scoperto su area condominiale comune;

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/07/2017
- Scadenza contratto: 30/06/2020

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Appartamento locato al sig. **** Omissis **** con contratto d'affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate in 19/07/2017. La registrazione è avvenuta in data successiva all'atto di pignoramento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481
Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2482
Importo: € 3.300.000,00
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2483
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 19/01/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 987
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 22/05/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 10363
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **contratto preliminare**
Trascritto a n.d. il 10/02/2011
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 4226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro conservativo**
Trascritto a n.d. il 19/02/2015
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 14195

Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a n.d. il 29/03/2016
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 9540
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004.

In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2, B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4).

IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- 1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;
- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
- 3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- 4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
- 4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
- 4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione comunale che riguarda il bene (Dia del 11/10/2007 e s.m.i.), in quanto sono stati realizzate due unità abitative indipendenti (interno 13A e 13B) generate dall' appartamento interno 13, in assenza di titolo edilizio.

Sono inoltre state rilevate differenti tramezzature interne ed è stata cambiata la destinazione d' uso di parte dell' immobile per destinarlo a corridoio comune per l' accesso agli adiacenti appartamenti.

Si ritiene comunque attuabile una divisione a mezzo SCIA in sanatoria per legittimare lo stato attuale, considerato che sussistono i requisiti minimi di standard a parcheggio oltre che i requisiti minimi di superficie per l' alloggio monostanza come determinato dal D.M. 7 luglio 1975.

N.B. Si precisa che riguardo l' epoca degli abusi edilizi, lo scrivente non è in grado di risalire alla data certa degli stessi per la verifica del principio della doppia conformità, per cui, alla data del sopralluogo le divisioni degli appartamenti sono da ritenersi idonee ad essere sanate tramite SCIA in sanatoria.





LOTTO 18



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 13B, piano 3

DESCRIZIONE

Bene posto al piano terzo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea.

L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un disimpegno, un bagno e due balconi coperti.

La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con distacco verso il foglio 17, particella 711, subalterno 1 su due lati (corte esterna), con il sub. 557 (appartamento interno 13A), con sub. 560 (appartamento interno 14A), salvo altri.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,76 mq	40,60 mq	1,00	40,60 mq	2,70 m	Terzo
balcone coperto	20,50 mq	20,50 mq	0,40	8,20 mq	2,70 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				48,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1994 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 55 Categoria A2
Dal 22/11/1997 al 11/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 55 Categoria A2
Dal 11/09/2003 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 55 Categoria A2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 55 Categoria A2
Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 55 Categoria A2
Dal 10/09/2008 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 98 mq Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 632,66 Piano 3
Dal 14/05/2018 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 556 Categoria E Piano 3
Dal 14/05/2018 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 558 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 46 mq Rendita € 316,33 Piano 3



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	711	558		A2	2	2,5 vani	46 mq	316,33	3	
	17	711	556		E					3	

Corrispondenza catastale

Non sussistendo corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto l' appartamento interno 13 è stato diviso in due appartamenti autonomi, si è provveduto ad eseguire le suddette variazioni tramite metodo DOCFA per "variazione".

Per la stessa motivazione sopra descritta non esiste corrispondenza con quanto presente nell' atto di pignoramento, che non tiene conto della divisione del bene, ma che identifica univocamente il bene oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell' immobile è buono per quanto riguarda sia l' interno, sia i balconi esterni.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;
 Esposizione: Sud, Ovest;
 Altezza interna utile: 2.70 metri;
 Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;
 Solai: latero-cemento;
 Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;
 Manto di copertura: marmettoni;
 Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate;
 Pavimentazione interna: gres chiaro 33x33 cm, clinker chiaro 20x20 cm nei balconi;
 Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio bianco con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c., porte in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico sottotraccia, caldaia modello Immergas Nike Star 23 kW collegata a bombole esterne rimovibili, radiatori in alluminio;
Terreno esclusivo: nessuno;
Balcone: due balconi coperti;
Posto auto: posto scoperto su area condominiale comune;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481
Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2482
Importo: € 3.300.000,00
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2483
Importo: € 3.600.000,00

- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 19/01/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 987
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 22/05/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 10363
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **contratto preliminare**
Trascritto a n.d. il 10/02/2011
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 4226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro conservativo**
Trascritto a n.d. il 19/02/2015
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 14195
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a n.d. il 29/03/2016
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 9540
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004.

In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2, B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4).

IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- 1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;
- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
- 3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- 4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
- 4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
- 4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione comunale che riguarda il bene (Dia del 11/10/2007 e s.m.i.), in quanto sono stati realizzate due unità abitative indipendenti (interno 13A e 13B) generate dall' appartamento interno

13, in assenza di titolo edilizio.

Sono inoltre state rilevate differenti tramezzature interne ed è stata cambiata la destinazione d' uso di parte dell' immobile per destinarlo a corridoio comune per l' accesso agli adiacenti appartamenti.

Si ritiene comunque attuabile una divisione a mezzo SCIA in sanatoria per legittimare lo stato attuale, considerato che sussistono i requisiti minimi di standard a parcheggio oltre che i requisiti minimi di superficie per l' alloggio monostanza come determinato dal D.M. 7 luglio 1975.

N.B. Si precisa che riguardo l' epoca degli abusi edilizi, lo scrivente non è in grado di risalire alla data certa degli stessi per la verifica del principio della doppia conformità, per cui, alla data del sopralluogo le divisioni degli appartamenti sono da ritenersi idonee ad essere sanate tramite SCIA in sanatoria.





LOTTO 19



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 14A, piano 3

DESCRIZIONE

Bene posto al piano terzo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea.

L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un disimpegno d' ingresso, un bagno e un balcone coperto.

La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con distacco verso il foglio 17, particella 711, subalterno 1 (corte esterna), con il sub. 559 (appartamento interno 14B), con il sub. 558 (appartamento interno 13B), con il sub. 556 (bene comune non censibile), salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,85 mq	40,50 mq	1,00	40,50 mq	2,70 m	Terzo
balcone coperto	4,30 mq	4,30 mq	0,40	1,72 mq	2,70 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				42,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1994 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 56 Categoria A2
Dal 22/11/1997 al 11/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 56 Categoria A2
Dal 11/09/2003 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 56 Categoria A2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 56 Categoria A2
Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 56 Categoria A2
Dal 10/09/2008 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 56 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 95 mq Rendita € 632,66 Piano 3
Dal 14/05/2018 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 560 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 42 mq Rendita € 316,33 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



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	711	560		A2	2	2,5	42 mq	316,33	3	

Corrispondenza catastale

Non sussistendo corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto l'appartamento interno 14 è stato diviso in due appartamenti autonomi, si è provveduto ad eseguire le suddette variazioni tramite metodo DOCFA per "divisione".

Per la stessa motivazione sopra descritta non esiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento, che non tiene conto della divisione del bene, ma che identifica univocamente il bene oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è discreto per quanto riguarda sia l'interno, sia il balcone esterno.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l'appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;
 Esposizione: Sud;
 Altezza interna utile: 2.70 metri;
 Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;
 Solai: latero-cemento;
 Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;
 Manto di copertura: marmettoni;
 Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate;
 Pavimentazione interna: gres scuro 33x33 cm, clinker chiaro 20x20 cm nei balconi;
 Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio bianco con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c., porte in legno;
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico sottotraccia, caldaia modello Immergas Nike Star 23 kW non funzionante/da revisionare, radiatori in alluminio;
 Terreno esclusivo: nessuno;
 Balcone: un balcone coperto;



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
 Iscritto a n.d. il 14/02/2006
 Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480
 Importo: € 3.600.000,00
 A favore di **** Omissis ****



- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481
Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2482
Importo: € 3.300.000,00
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2483
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 19/01/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 987
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 22/05/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 10363
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **contratto preliminare**
Trascritto a n.d. il 10/02/2011
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 4226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro conservativo**
Trascritto a n.d. il 19/02/2015
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 14195
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a n.d. il 29/03/2016
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 9540
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004.

In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella



Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2, B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4).

IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTE UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L' immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- 1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;
- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
- 3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- 4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
- 4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
- 4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

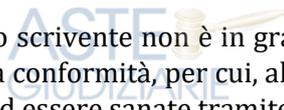
Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione comunale che riguarda il bene (Dia del 11/10/2007 e s.m.i.), in quanto sono stati realizzate due unità abitative indipendenti (interno 14A e 14B) generate dall' appartamento interno 14, in assenza di titolo edilizio.

Sono inoltre state rilevate differenti tramezzature interne.

Si ritiene comunque attuabile una divisione a mezzo SCIA in sanatoria per legittimare lo stato attuale, considerato che sussistono i requisiti minimi di standard a parcheggio oltre che i requisiti minimi di superficie per l' alloggio monostanza come determinato dal D.M. 7 luglio 1975.



N.B. Si precisa che riguardo l'epoca degli abusi edilizi, lo scrivente non è in grado di risalire alla data certa degli stessi per la verifica del principio della doppia conformità, per cui, alla data del sopralluogo le divisioni degli appartamenti sono da ritenersi idonee ad essere sanate tramite SCIA in sanatoria.





LOTTO 20



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 14b, piano 3

DESCRIZIONE

Bene posto al piano terzo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea.

L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un bagno cieco e un ampio balcone coperto.

La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con distacco verso il foglio 17, particella 711, subalterno 1 (corte esterna), con il sub. 57 (appartamento interno 15), con il sub. 560 (appartamento interno 14A), con sub. 4 (vano scale), salvo altri.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,35 mq	43,90 mq	1,00	43,90 mq	2,70 m	Terzo
balcone coperto	36,00 mq	36,00 mq	0,40	14,40 mq	2,70 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				58,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1994 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 56 Categoria A2
Dal 22/11/1997 al 11/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 56 Categoria A2
Dal 11/09/2003 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 56 Categoria A2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 56 Categoria A2
Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 56 Categoria A2
Dal 10/09/2008 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 56 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 95 mq Rendita € 632,66 Piano 3
Dal 14/05/2018 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 559 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 52 mq Rendita € 316,33 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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	711	559		A2	2	2,5	52 mq	316,33	3	

Corrispondenza catastale

Non sussistendo corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto l'appartamento interno 14 è stato diviso in due appartamenti autonomi, si è provveduto ad eseguire le suddette variazioni tramite metodo DOCFA per "variazione".

Per la stessa motivazione sopra descritta non esiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento, che non tiene conto della divisione del bene, ma che identifica univocamente il bene oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è appena sufficiente per quanto riguarda sia l'interno, sia il balcone coperto, in quanto si sono riscontrate tracce di umidità ed infiltrazioni di acqua provenienti da tubazioni danneggiate (o mal realizzate) appartenenti al soprastante appartamento.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l'appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: in cemento armato;
- Esposizione: Nord, Est;
- Altezza interna utile: 2.70 metri;
- Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;
- Solai: latero-cemento;
- Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;
- Manto di copertura: marmettoni;
- Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate;
- Pavimentazione interna: gres scuro 33x33 cm, clinker chiaro 20x20 cm nei balconi;
- Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio bianco con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c., porte in legno;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico sottotraccia, caldaia modello Immergas Nike Star 23 kW collegata a bombole del gas rimovibili, radiatori in alluminio;
- Terreno esclusivo: nessuno;



Balcone: un balcone coperto;
Posto auto: posto scoperto su area condominiale comune;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Immobile occupato dal sig. **** Omissis **** con contratto d' affitto non registrato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****



- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481
Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2482
Importo: € 3.300.000,00
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2483
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 19/01/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 987
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 22/05/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 10363
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **contratto preliminare**
Trascritto a n.d. il 10/02/2011
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 4226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro conservativo**
Trascritto a n.d. il 19/02/2015
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 14195
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a n.d. il 29/03/2016
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 9540
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004.

In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella



Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2, B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4).

IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTE UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L' immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- 1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;
- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
- 3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- 4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
- 4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
- 4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione (Dia del 11/10/2007 e s.m.i.) in quanto sono presenti difformità interne rispetto a quanto dichiarato sull' elaborato grafico allegato alla Dia (consistente nella differente conformazione del bagno).

Si ritiene comunque attuabile una divisione a mezzo SCIA in sanatoria per legittimare lo stato attuale, considerato che sussistono i requisiti minimi di standard a parcheggio oltre che i requisiti minimi di superficie per l' alloggio monostanza come determinato dal D.M. 7 luglio 1975.

N.B. Si precisa che riguardo l' epoca degli abusi edilizi, lo scrivente non è in grado di risalire alla data



certa degli stessi per la verifica del principio della doppia conformità, per cui, alla data del sopralluogo le divisioni degli appartamenti sono da ritenersi idonee ad essere sanate tramite SCIA in sanatoria.





LOTTO 21



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 15, piano 3

DESCRIZIONE

Bene posto al piano terzo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno, sala da pranzo con angolo cottura, due camere da letto, due bagni, un disimpegno d' ingresso, due disimpegni e tre balconi coperti. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con distacco verso il foglio 17, particella 711, subalterno 1 (corte esterna) su due lati, con il sub 4 (vano scale), con sub. 559 (appartamento interno 14B), salvo altri.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,71 mq	93,00 mq	1,00	93,00 mq	2,70 m	Terzo
balconi coperti	39,75 mq	39,75 mq	0,40	15,90 mq	2,70 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				108,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1994 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 57 Categoria A2
Dal 22/11/1997 al 11/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 57 Categoria A2
Dal 11/09/2003 al 28/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 57 Categoria A2
Dal 28/05/2004 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 57 Categoria A2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 57 Categoria A2
Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 57 Categoria A2
Dal 10/09/2008 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 57 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 101 mq Rendita € 695,93 Piano 3
Dal 14/05/2018 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 57 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 695,93 Piano 3

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	711	57		A2	2	5,5 vani	102 mq	695,93	3	

Corrispondenza catastale

Non sussistendo piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto l' appartamento ha subito delle variazioni in termini di disposizione dei vani interni (è stata variata la destinazione d' uso di una camera con demolizione di un tramezzo e chiusura di una porta), si è provveduto ad eseguire le suddette variazioni tramite metodo DOCFA per "diversa distribuzione degli spazi interni".

C'è corrispondenza invece tra lo stato dei luoghi e quanto descritto nell' atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell' immobile è buono per quanto riguarda l' interno. Esternamente è in discreto stato di conservazione in quanto sono visibili tracce di umidità diffusa sulle pareti.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;
 Esposizione: Ovest, Est;
 Altezza interna utile: 2.70 metri;
 Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;
 Solai: latero-cemento;
 Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;
 Manto di copertura: marmettoni;
 Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate;
 Pavimentazione interna: gres chiaro 33x33 cm internamente, clinker chiaro 20x20 cm nei balconi;
 Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio bianco con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c., porte in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico sottotraccia, caldaia funzionante con bombola del gas rimovibile e radiatori in alluminio, boiler elettrico per a.c.s.;

Terreno esclusivo: nessuno;

Balcone: tre balconi coperti disposti su tre lati;

Posto auto: posto scoperto su area condominiale comune;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile occupato dalla sig.ra **** Omissis ****.

Non è stato possibile verificare dell' esistenza di un contratto d' affitto regolarmente registrato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481
Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2482
Importo: € 3.300.000,00
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2483
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 19/01/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 987
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 22/05/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 10363
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **contratto preliminare**
Trascritto a n.d. il 10/02/2011
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 4226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro conservativo**
Trascritto a n.d. il 19/02/2015
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 14195
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a n.d. il 29/03/2016
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 9540
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004.

In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4).

IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- 1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;
- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
- 3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- 4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
- 4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
- 4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione comunale che interessa il bene (Dia del 11/10/2007 e s.m.i.), in quanto si sono riscontrate difformità rispetto a quanto graficizzato nell' elaborato grafico di progetto, consistenti nella differente disposizione delle tramezzature, la chiusura di una finestra e di un portone d' ingresso, oltre il cambio di destinazione d' uso di una camera da letto in soggiorno.

L' attuale disposizione spaziale non è pienamente conforme neanche all' originaria Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 (da ritenersi regolarmente autorizzata in quanto le modifiche previste con Dia risultano decadute per scadenza dei tempi di realizzazione ammissibili di un anno per l' inizio lavori e tre anni per la fine delle opere) e sarà da presentarsi una CILA in sanatoria per regolarizzare le variazioni interne.





LOTTO 22



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 16, piano 4

DESCRIZIONE

Bene posto al piano quarto di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un disimpegno e un balcone coperto.

La zona nella quale è dislocato l'immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con distacco verso il foglio 17, particella 711, subalterno 1(corte esterna), con il sub 4 (vano scale), con il sub 59 (appartamento interno 17), salvo altri.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,56 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq	2,70 m	Quarto
balcone coperto	18,40 mq	18,40 mq	0,40	7,36 mq	2,70 m	Quarto
Totale superficie convenzionale:				61,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1994 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 58 Categoria A2
Dal 22/11/1997 al 11/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 58 Categoria A2
Dal 11/09/2003 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 58 Categoria A2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 58 Categoria A2
Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 58 Categoria A2
Dal 10/09/2008 al 04/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 58 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 379,60 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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	711	58		A2	2	3 vani	58 mq	379,6	4	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell' immobile è buono sia internamente, sia nel balcone esterno.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: in cemento armato;
- Esposizione: Ovest;
- Altezza interna utile: 2.70 metri;
- Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;
- Solai: latero-cemento;
- Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;
- Manto di copertura: marmettoni;
- Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate;
- Pavimentazione interna: gres chiaro 33x33 cm internamente, clinker chiaro 20x20 cm nei balconi;
- Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio bianco con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c., porte in legno;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico sottotraccia, caldaia non funzionante con radiatori in alluminio;
- Terreno esclusivo: nessuno;
- Balcone: un balcone coperto di proprietà esclusiva;
- Posto auto: posto scoperto su area condominiale comune;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Immobile occupato dal sig **** Omissis **** con contratto di locazione non registrato presso l' Agenzia delle Entrate.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481
Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****



- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2482
Importo: € 3.300.000,00
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2483
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 19/01/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 987
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 22/05/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 10363
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **contratto preliminare**
Trascritto a n.d. il 10/02/2011
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 4226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro conservativo**
Trascritto a n.d. il 19/02/2015
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 14195
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a n.d. il 29/03/2016
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 9540
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004.

In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4).

IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L' immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- 1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;
- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
- 3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- 4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
- 4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
- 4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione comunale che interessa il bene (Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992).



LOTTO 23



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 17, piano 4

DESCRIZIONE

Bene posto al piano quarto di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un disimpegno e due balconi coperti. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con distacco verso il foglio 17, particella 711, subalterno 1(corte esterna), con il sub 4 (vano scale), con il sub 58 (appartamento interno 16), salvo altri.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,71 mq	58,00 mq	1,00	58,00 mq	2,70 m	Quarto
balconi coperti	22,00 mq	22,00 mq	0,40	8,80 mq	2,70 m	Quarto
Totale superficie convenzionale:				66,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1994 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 59 Categoria A2
Dal 22/11/1997 al 11/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 59 Categoria A2
Dal 11/09/2003 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 59 Categoria A2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 59 Categoria A2
Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 59 Categoria A2
Dal 10/09/2008 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 59 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 442,86 Piano 4
Dal 14/05/2018 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 59 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 65 mq Rendita € 442,86 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



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	711	59		A2	2	3,5	65 mq	442,86	4	

Corrispondenza catastale

Non sussistendo completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si è provveduto ad eseguire variazione per "diversa distribuzione degli spazi interni" tramite DOCFA. Esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è buono sia internamente, sia nel balcone esterno.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l'appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;
 Esposizione: Sud, Ovest;
 Altezza interna utile: 2.70 metri;
 Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;
 Solai: latero-cemento;
 Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;
 Manto di copertura: marmettoni;
 Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate;
 Pavimentazione interna: gres chiaro 33x33 cm internamente, clinker chiaro 20x20 cm nei balconi;
 Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio bianco con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c., porte in legno;
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico sottotraccia, caldaia modello Immergas Nike star 23 kW collegata a bombola rimovibile con radiatori in alluminio;
 Terreno esclusivo: nessuno;
 Balcone: due balconi coperti di proprietà esclusiva;
 Posto auto: posto scoperto su area condominiale comune;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Immobile occupato dal sig **** Omissis **** senza contratto di locazione registrato. L' occupante è attualmente agli arresti domiciliari presso l' immobile in oggetto, come evidenziato nell' allegato al verbale di sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481
Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****



- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2482
Importo: € 3.300.000,00
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2483
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 19/01/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 987
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 22/05/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 10363
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **contratto preliminare**
Trascritto a n.d. il 10/02/2011
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 4226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro conservativo**
Trascritto a n.d. il 19/02/2015
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 14195
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a n.d. il 29/03/2016
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 9540
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004.

In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4).

IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L' immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- 1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;
- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
- 3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- 4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
- 4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
- 4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione comunale che interessa il bene (Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992).



LOTTO 24



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 24** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 19, piano 4

DESCRIZIONE

Bene posto al piano quarto di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, tre camere da letto, due bagni, due disimpegni e tre balconi coperti. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con distacco verso il foglio 17, particella 711, subalterno 1 su due lati (corte esterna), con il sub 4 (vano scale), con il sub. 38 (appartamento), salvo altri.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,65 mq	93,20 mq	1,00	93,20 mq	2,70 m	Quarto
balconi coperti	36,00 mq	36,00 mq	0,40	14,40 mq	2,70 m	Quarto
Totale superficie convenzionale:				107,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1994 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 61 Categoria A2
Dal 22/11/1997 al 11/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 61 Categoria A2
Dal 11/09/2003 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 61 Categoria A2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 61 Categoria A2
Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 61 Categoria A2
Dal 10/09/2008 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 61 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 632,66 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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	711	61		A2	2	5 vani	102 mq	632,66	4	

Corrispondenza catastale

Non sussistendo perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (consistente nello spostamento di una porta e creazione di una veletta) si è provveduto ad eseguire la modifica alla planimetria catastale tramite metodo DOCFA per "diversa distribuzione degli spazi interni". Esiste piena corrispondenza con quanto presente nell' atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell' immobile è discreto internamente, anche se si denotano sui muri di alcuni ambienti abitativi tracce di umidità diffusa. Nei balconi è visibile il distaccamento di parte della tinteggiatura e dell' intonaco, con crepe e evidenza di alcuni ferri sui parapetti.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;
 Esposizione: Ovest, Est;
 Altezza interna utile: 2.70 metri;
 Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;
 Solai: latero-cemento;
 Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;
 Manto di copertura: marmettoni;
 Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate;
 Pavimentazione interna: gres chiaro 33x33 cm internamente, clinker chiaro 20x20 cm nei balconi;
 Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio bianco con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c., porte in legno;
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico sottotraccia, caldaia collegata a bombola rimovibile con radiatori in alluminio, boiler elettrico per l' acqua calda sanitaria;
 Terreno esclusivo: nessuno;
 Balcone: tre balconi coperti di proprietà esclusiva;
 Posto auto: posto scoperto su area condominiale comune;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481

Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2482
Importo: € 3.300.000,00
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2483
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 19/01/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 987
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 22/05/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 10363
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **contratto preliminare**
Trascritto a n.d. il 10/02/2011
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 4226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro conservativo**
Trascritto a n.d. il 19/02/2015
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 14195
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a n.d. il 29/03/2016
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 9540
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004.

In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2, B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4).

IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO

0 PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L' immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- 1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;
- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
- 3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- 4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
- 4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
- 4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992, nonostante sia stata presentata Dia del 11/10/2007 tardiva e s.m.i. per diversa disposizione interna.

Essendo decaduti i termini per eseguire le lavorazioni dichiarate con Dia il titolo precedentemente autorizzato risulta essere quello legittimo a tutti gli effetti.



LOTTO 25



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 25** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 20, piano 5

DESCRIZIONE

Bene posto al piano quinto di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un disimpegno e un balcone coperto.

La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con distacco verso il foglio 17, particella 711, subalterno 1(corte esterna), con il sub. 4 (vano scale), con il sub 63 (appartamento), salvo altri.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,66 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq	2,70 m	Quinto
balcone coperto	9,30 mq	9,30 mq	0,40	3,72 mq	2,70 m	Quinto
Totale superficie convenzionale:				57,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1994 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 62 Categoria A2
Dal 22/11/1997 al 11/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 62 Categoria A2
Dal 11/09/2003 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 62 Categoria A2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 62 Categoria A2
Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 62 Categoria A2
Dal 10/09/2008 al 04/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 62 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 379,60 Piano 5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	62		A2	2	3 vani		379,6	5	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell' immobile è buono sia internamente, sia nel balcone esterno.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: in cemento armato;
- Esposizione: Ovest;
- Altezza interna utile: 2.70 metri;
- Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;
- Solai: latero-cemento;
- Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;
- Manto di copertura: marmettoni;
- Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate;
- Pavimentazione interna: gres chiaro 33x33 cm internamente, clinker chiaro 20x20 cm nei balconi;
- Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio bianco con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c., porte in legno;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico sottotraccia, caldaia marca Ferroli con radiatori in alluminio;
- Terreno esclusivo: nessuno;
- Balcone: un balcone coperto di proprietà esclusiva;
- Posto auto: posto scoperto su area condominiale comune;



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Immobile occupato dalla sig.ra **** Omissis **** con contratto di locazione non registrato presso l' Agenzia delle Entrate.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481
Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****



- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2482
Importo: € 3.300.000,00
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2483
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 19/01/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 987
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 22/05/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 10363
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **contratto preliminare**
Trascritto a n.d. il 10/02/2011
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 4226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro conservativo**
Trascritto a n.d. il 19/02/2015
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 14195
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a n.d. il 29/03/2016
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 9540
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004.

In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2, B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4).

IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L' immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- 1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;
- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
- 3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- 4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
- 4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
- 4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione comunale che interessa il bene (Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992).



LOTTO 26



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 26** - Soffitta ubicata a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, piano 6

SI PRECISA CHE DETTO BENE NON VIENE POSTO IN VENDITA IN QUANTO DOVRA' COSTITUIRE VANO TECNICO A SERVIZIO DELL' INTERA SCALA E QUINDI SUCCESSIVAMENTE DESTINATO CATASTALMENTE A BENE COMUNE NON CENSIBILE

DESCRIZIONE

Bene posto al piano sesto di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. Il locale tecnico (soffitta) è composto da un unico vano non abitativo ed un bagno. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con distacco verso il foglio 17, particella 711, subalterno 1 su più lati(corte esterna), con sub. 4 (vano scale), salvo altri.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	26,90 mq	31,00 mq	0,20	6,20 mq	2,70 m	Sesto
Totale superficie convenzionale:				6,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1994 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 65 Categoria A2
Dal 22/11/1997 al 01/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 65 Categoria A2
Dal 01/06/2000 al 11/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 65 Categoria A2
Dal 11/09/2003 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 65 Categoria A2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 65 Categoria A2
Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 65 Categoria A2
Dal 10/09/2008 al 04/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 65 Categoria C2 Cl.4, Cons. 23 mq Superficie catastale 33 mq Rendita € 128,29 Piano 6

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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	711	65		C2	4	23 mq	33 mq	128,29	6	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (è stato realizzato abusivamente un bagno all' interno del vano tecnico, adibito ad abitazione senza titolo) ma non si è eseguita variazione catastale in quanto andrà ripristinato lo stato dei luoghi come da concessione edilizia originaria con conseguente aggiornamento delle planimetrie.

Esiste corrispondenza invece con quanto presente nell' atto di pignoramento, che identifica univocamente il bene oggetto di pignoramento.

Il vano tecnico risulta essere un bene comune alla palazzina, scala "D".

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del locale è di basso livello, con tracce diffuse di umidità alle pareti ed infissi mancanti.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;
 Esposizione: Nord;
 Altezza interna utile: 2.70 metri;
 Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;
 Solai: latero-cemento;
 Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;
 Manto di copertura: marmettoni;
 Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate;
 Pavimentazione interna: gres chiaro 33x33 cm internamente;
 Infissi esterni ed interni: infissi mancanti o danneggiati;
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico sottotraccia, boiler elettrico nel bagno per a.c.s.;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il bene locale tecnico è attualmente occupato abusivamente come locale abitativo, senza titolo alcuno.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481
Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2482
Importo: € 3.300.000,00
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2483
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 19/01/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 987
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 22/05/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 10363
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **contratto preliminare**
Trascritto a n.d. il 10/02/2011
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 4226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro conservativo**
Trascritto a n.d. il 19/02/2015
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 14195
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a n.d. il 29/03/2016
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 9540
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004.

In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella

Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2, B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4).

IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTE UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L' immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- 1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;
- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
- 3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- 4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
- 4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
- 4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione comunale che interessa il bene (Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992), in quanto è stato realizzato un bagno completo all' interno di un vano non abitativo (locale tecnico/soffitta) con apertura di finestra incompleta degli infissi.

Il locale inoltre non rispetta i requisiti igienico sanitari e l' altezza minima necessaria utile a permettere il cambio di destinazione d' uso in abitativo, per cui sarà da ripristinarsi lo stato autorizzato dei luoghi antecedente le opere abusive.



LOTTO 27



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 27** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala D, interno 1A, piano T

DESCRIZIONE

Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un bagno ed una ampia corte pavimentata esterna, parzialmente coperta, di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con il foglio 17, particella 711, subalterni 1(corte esterna), con sub. 544 (appartamento interno 1B), con sub. 76 (appartamento), con sub. 5 (vano scale), salvo altri.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,67 mq	39,00 mq	1,00	39,00 mq	2,70 m	Terra
Corte pavimentata	40,30 mq	40,30 mq	0,18	7,25 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				46,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1994 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 67 Categoria A2
Dal 22/11/1997 al 11/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 67 Categoria A2
Dal 11/09/2003 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 67 Categoria A2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 67 Categoria A2
Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 67 Categoria A2
Dal 10/09/2008 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 67 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 442,86 Piano T
Dal 14/05/2018 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 545 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 47 mq Rendita € 316,33 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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	711	545		A2	2	2,5 vani	47 mq	316,33	T	

Corrispondenza catastale

Non sussistendo corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto l'appartamento interno 1 è stato diviso in due appartamenti autonomi, si è provveduto ad eseguire le suddette variazioni tramite metodo DOCFA per "divisione".

Per la stessa motivazione sopra descritta non esiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento, che non tiene conto della divisione del bene, ma che identifica univocamente il bene oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è discreto per quanto riguarda l'interno.

Esternamente mancano alcune rifiniture nelle tinteggiature e alcune piastrelle della zoccolatura, ma nel complesso lo stato conservativo è discreto.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l'appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;

Esposizione: Sud;

Altezza interna utile: 2.70 metri;

Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;

Solai: latero-cemento;

Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;

Manto di copertura: marmettoni;

Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: gres scuro 33x33 cm, gres 20x20 cm chiaro esternamente;

Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio bianco con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c. ed inferriate, porte in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico sottotraccia, imp. termico con caldaia marca Ariston collegata a bombole del gas rimovibili e radiatori in alluminio;

Terreno esclusivo: giardino/corte pavimentata;

Posto auto: posto scoperto su area condominiale comune;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Immobile occupato dalla sig.ra **** Omissis **** con contratto di locazione non registrato presso l' Agenzia delle Entrate.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****



- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481
Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2482
Importo: € 3.300.000,00
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2483
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 19/01/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 987
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 22/05/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 10363
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **contratto preliminare**
Trascritto a n.d. il 10/02/2011
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 4226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro conservativo**
Trascritto a n.d. il 19/02/2015
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 14195
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a n.d. il 29/03/2016
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 9540
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004.

In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella



Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2, B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4).

IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L' immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- 1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;
- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
- 3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- 4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
- 4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
- 4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione comunale che riguarda il bene (Dia del 11/10/2007 e s.m.i.), in quanto l' immobile è stato diviso in due distinti appartamenti tramite la chiusura di una porta di collegamento tra la zona soggiorno e la zona pranzo, consentendo l' accesso separato ai due alloggi, uno dal vano scale (interno 1A), l' altro dal giardino esterno (interno 1B).

Sono stati inoltre ampliati i giardini pavimentati che dovranno essere ripristinati allo stato iniziale come da Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 in quanto non sanabili.

Si ritiene comunque attuabile la divisione dell' appartamento in due distinte unità a mezzo SCIA in sanatoria per legittimare lo stato attuale, considerato che sussistono i requisiti minimi di standard a



parcheggio oltre che i requisiti minimi di superficie per l' alloggio monostanza come determinato dal D.M. 7 luglio 1975.



N.B. Si precisa che riguardo l' epoca degli abusi edilizi, lo scrivente non è in grado di risalire alla data certa degli stessi per la verifica del principio della doppia conformità, per cui, alla data del sopralluogo le divisioni degli appartamenti sono da ritenersi idonee ad essere sanate tramite SCIA in sanatoria.





LOTTO 28



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala D, interno 1B, piano T

DESCRIZIONE

Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea.

L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno ed una corte pavimentata esterna, parzialmente coperta, di proprietà esclusiva.

La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con il foglio 17, particella 711, subalterni 1 (corte esterna), con sub. 76 (appartamento), con sub. 545 (appartamento interno 1A), salvo altri.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,65 mq	33,50 mq	1,00	33,50 mq	2,70 m	Terra
Corte pavimentata	36,30 mq	36,30 mq	0,18	6,53 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				40,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1994 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 67 Categoria A2
Dal 22/11/1997 al 11/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 67 Categoria A2
Dal 11/09/2003 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 67 Categoria A2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 67 Categoria A2
Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 67 Categoria A2
Dal 10/09/2008 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 67 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 442,86 Piano T
Dal 14/05/2018 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 544 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 41 mq Rendita € 316,33 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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	711	544		A2	2	2,5	41 mq	316,33	T	

Corrispondenza catastale

Non sussistendo corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto l'appartamento originario è stato suddiviso in due distinte unità immobiliari, si è provveduto ad eseguire le variazioni necessarie tramite metodo DOCFA per "divisione". Per lo stesso motivo non sussiste piena corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento, che identifica comunque in maniera univoca il bene oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è scarso per quanto riguarda l'interno, con diverse problematiche impiantistiche e di umidità dei locali, scarsamente areati e coibentati. Si ricorda inoltre che comunque i locali non sono predisposti per i fini abitativi, per i quali abusivamente se ne fa uso al momento del sopralluogo, ma hanno come destinazione quella di servire i sottostanti appartamenti ai fini impiantistici.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l'appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;
 Esposizione: Est;
 Altezza interna utile: 2.70 metri;
 Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;
 Solai: latero-cemento;
 Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;
 Manto di copertura: marmettoni;
 Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate;
 Pavimentazione interna: gres chiaro 30x30 cm;
 Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio bianco con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c., porte interne mancanti;
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico su canalina, imp. termico non esistente;
 Terreno esclusivo: giardino/corte pavimentata;
 Posto auto: posto scoperto su area condominiale comune;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Immobile occupato ma non è stato possibile reperire alcun titolo dagli occupanti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006



Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481

Importo: € 3.360.000,00

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

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2482
Importo: € 3.300.000,00
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2483
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a n.d. il 19/01/1998

Reg. gen. n.d. - Reg. part. 987

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

Contro **** Omissis ****

- **pignoramento**

Trascritto a n.d. il 22/05/1998

Reg. gen. n.d. - Reg. part. 10363

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

Contro **** Omissis ****

- **contratto preliminare**

Trascritto a n.d. il 10/02/2011

Reg. gen. n.d. - Reg. part. 4226

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

Contro **** Omissis ****

- **Sequestro conservativo**

Trascritto a n.d. il 19/02/2015

Reg. gen. n.d. - Reg. part. 14195

Quota: 1/4

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a n.d. il 29/03/2016

Reg. gen. n.d. - Reg. part. 9540

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004.

In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4).

IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L' immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- 1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;
- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
- 3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- 4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
- 4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
- 4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione comunale che riguarda il bene (Dia del 11/10/2007 e s.m.i.), in quanto l' immobile è stato diviso in due distinti appartamenti tramite la chiusura di una porta di collegamento tra la zona soggiorno e la zona pranzo, consentendo l' accesso separato ai due alloggi, uno dal vano scale (interno 1A), l' altro dal giardino esterno (interno 1B).

Sono presenti inoltre discrepanze riguardanti il giardino pavimentato tra quanto concesso in origine e quanto dichiarato su Dia, ove presumibilmente si è commesso un mero errore di graficizzazione per cui, per quanto riguarda il giardino sarà da ripristinarsi lo stato legittimato con Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992.

Si ritiene comunque attuabile una divisione dell' appartamento in due unità autonome a mezzo SCIA in sanatoria per legittimare lo stato attuale, considerato che sussistono i requisiti minimi di standard a



parcheggio oltre che i requisiti minimi di superficie per l'alloggio monostanza come determinato dal D.M. 7 luglio 1975.



N.B. Si precisa che riguardo l'epoca degli abusi edilizi, lo scrivente non è in grado di risalire alla data certa degli stessi per la verifica del principio della doppia conformità, per cui, alla data del sopralluogo le divisioni degli appartamenti sono da ritenersi idonee ad essere sanate tramite SCIA in sanatoria.





LOTTO 29



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 29** - Soffitta ubicata a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala D, piano 4

SI PRECISA CHE DETTO BENE NON VIENE POSTO IN VENDITA IN QUANTO DOVRA' COSTITUIRE VANO TECNICO A SERVIZIO DELL' INTERA SCALA E QUINDI SUCCESSIVAMENTE DESTINATO CATASTALMENTE A BENE COMUNE NON CENSIBILE

DESCRIZIONE

Bene posto al piano quarto di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. Il locale tecnico (soffitta) è composto da un unico vano non abitativo, da un locale adibito a cucina e da un bagno. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/01/2018.

Custode delle chiavi: CTU Mauro Muscato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con distacco verso il foglio 17, particella 711, subalterno 1 su più lati (corte esterna), con l' interno 7, con il sub. 5 (vano scale), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	28,35 mq	35,75 mq	0,20	7,15 mq	2,70 m	Quarto
Totale superficie convenzionale:				7,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1994 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 74 Categoria C2
Dal 22/11/1997 al 01/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 74 Categoria C2
Dal 01/06/2000 al 11/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 74 Categoria C2
Dal 11/09/2003 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 74 Categoria C2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 74 Categoria C2
Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 74 Categoria C2
Dal 10/09/2008 al 06/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 74 Categoria C2 Cl.4, Cons. 33 mq Superficie catastale 40 mq Rendita € 184,07 Piano 4



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	711	74		C2	4	33 mq	40 mq	184,07	4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in quanto è stato realizzato abusivamente un bagno all' interno del vano tecnico, adibito ad abitazione senza titolo, è stato inoltre ampliato e esteso l' accesso al terrazzo condominiale.

Le variazioni sopra riportate non sono aggiornabili in catasto ma si dovrà ripristinare la corrispondenza tra quanto già in atti del catasto e lo stato dei luoghi tramite opere di ripristino degli abusi.

Non sussiste per lo stesso motivo piena corrispondenza con quanto presente nell' atto di pignoramento, che comunque identifica univocamente il bene oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del vano tecnico è di basso livello, con chiazze diffuse di umidità alle pareti, tracce impiantistiche non rivestite dai pavimenti ed infissi mancanti.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;

Esposizione: Est;

Altezza interna utile: 2.70 metri;

Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;

Solai: latero-cemento;

Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;

Manto di copertura: marmettoni;

Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: gres chiaro 30x30 cm internamente;

Infissi esterni ed interni: infissi interni mancanti o danneggiati, infissi esterni in pvc bianco con avvolgibili;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico su canalina, imp. idrico sottotraccia,

caldaia non presente;
 Terreno esclusivo: nessuno;
 Balcone o terrazzo: terrazzo condominiale al piano;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il bene locale tecnico è attualmente occupato abusivamente come locale abitativo, senza titolo alcuno.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
 Iscritto a n.d. il 14/02/2006
 Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480

Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481
Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2482
Importo: € 3.300.000,00
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2483
Importo: € 3.600.000,00

- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 19/01/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 987
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 22/05/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 10363
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **contratto preliminare**
Trascritto a n.d. il 10/02/2011
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 4226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro conservativo**
Trascritto a n.d. il 19/02/2015
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 14195
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a n.d. il 29/03/2016
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 9540
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata



con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004.

In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2, B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4).

IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTE UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L' immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- 1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;
- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
- 3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- 4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
- 4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
- 4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione comunale che interessa il bene (Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992), in quanto è stato realizzato un bagno completo all' interno di un vano non abitativo (locale tecnico/soffitta), è stato realizzato un ampliamento volumetrico non autorizzato ed è stato ampliato il terrazzo al quale si accede in maniera esclusiva dal locale.

Si precisa inoltre che il locale tecnico è utilizzato abusivamente come appartamento, senza autorizzazione edilizia per cambio di destinazione d' uso.



LOTTO 30



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 30** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala E, interno 1A, piano T

DESCRIZIONE

Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea.

L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno ed una corte pavimentata esterna, parzialmente coperta, di proprietà esclusiva.

La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con il foglio 17, particella 711, subalterni 1(corte esterna), con sub. 76 (appartamento), con sub. 85 (appartamento), con sub. 6 (vano scale), con sub. 546 (appartamento interno 1B), salvo altri.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,26 mq	46,50 mq	1,00	46,50 mq	2,70 m	Terra
Corte pavimentata	30,40 mq	30,40 mq	0,18	5,47 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				51,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1994 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 75 Categoria A2
Dal 22/11/1997 al 11/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 75 Categoria A2
Dal 11/09/2003 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 75 Categoria A2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 75 Categoria A2
Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 75 Categoria A2
Dal 10/09/2008 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 75 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 95 mq Rendita € 442,86 Piano T
Dal 14/05/2018 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 547 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 316,33 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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	711	547		A2	2	2,5 vani	54 mq	316,33	T	

Corrispondenza catastale

Non sussistendo corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto l'appartamento interno 1 è stato diviso in due appartamenti autonomi, si è provveduto ad eseguire le suddette variazioni tramite metodo DOCFA per "divisione".

Per la stessa motivazione sopra descritta non esiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento, che non tiene conto della divisione del bene, ma che identifica univocamente il bene oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è discreto per quanto riguarda l'interno, con evidenti tracce di umidità sul solaio d'intradosso del soggiorno, probabilmente dovuti ai vapori della cucina uniti alla scarsa ventilazione dei locali.

Esternamente si evidenziano distacco della tinteggiatura esistente, tracce di muffe e arbusti spontanei, ma nel complesso lo stato conservativo è discreto.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l'appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;

Esposizione: Sud;

Altezza interna utile: 2.70 metri;

Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;

Solai: latero-cemento;

Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;

Manto di copertura: marmettoni;

Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: gres scuro 33x33 cm, gres 20x20 cm chiaro esternamente;

Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio bianco con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c. ed inferriate, porte in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico sottotraccia, imp. termico con caldaia marca Immergas modello Nike Star 23 kW non funzionante/da revisionare e radiatori in alluminio;

Terreno esclusivo: giardino/corte pavimentata;
Posto auto: posto scoperto su area condominiale comune;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Non è stato possibile reperire il titolo col quale l' immobile è occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481
Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2482
Importo: € 3.300.000,00
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2483
Importo: € 3.600.000,00

- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 19/01/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 987
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 22/05/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 10363
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **contratto preliminare**
Trascritto a n.d. il 10/02/2011
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 4226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro conservativo**
Trascritto a n.d. il 19/02/2015
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 14195
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a n.d. il 29/03/2016
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 9540
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004.

In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella



Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2, B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4).

IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTE UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L' immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- 1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;
- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
- 3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- 4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
- 4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
- 4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.

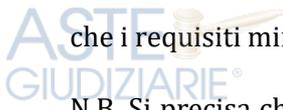
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione comunale che riguarda il bene (Dia del 11/10/2007 e s.m.i.), in quanto l' immobile è stato successivamente diviso in due distinti appartamenti tramite la chiusura di una porta di collegamento tra la zona soggiorno e la zona pranzo, consentendo l' accesso separato ai due alloggi, uno dal vano scale (interno 1A), l' altro dall' esterno (interno 1B).

Per quanto riguarda l' ampliamento del giardino pavimentato esso non è sanabile e sarà da ripristinarsi allo stato concessionato tramite demolizione delle opere abusive.

Si ritiene comunque attuabile la divisione in due unità immobiliari a mezzo SCIA in sanatoria per legittimare lo stato attuale, considerato che sussistono i requisiti minimi di standard a parcheggio oltre



che i requisiti minimi di superficie per l' alloggio monostanza come determinato dal D.M. 7 luglio 1975.



N.B. Si precisa che riguardo l' epoca degli abusi edilizi, lo scrivente non è in grado di risalire alla data certa degli stessi per la verifica del principio della doppia conformità, per cui, alla data del sopralluogo le divisioni degli appartamenti sono da ritenersi idonee ad essere sanate tramite SCIA in sanatoria.





LOTTO 31



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala E, interno 1B, piano T

DESCRIZIONE

Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea.

L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno ed una corte pavimentata esterna, parzialmente coperta, di proprietà esclusiva.

La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con il foglio 17, particella 711, subalterni 1 (corte esterna), con sub. 76 (appartamento), con sub. 84 (appartamento), con sub. 547 (appartamento interno 1A), salvo altri.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,62 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	2,70 m	Terra
Corte pavimentata	47,20 mq	47,20 mq	0,18	8,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				48,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1994 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 75 Categoria A2
Dal 22/11/1997 al 11/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 75 Categoria A2
Dal 11/09/2003 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 75 Categoria A2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 75 Categoria A2
Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 75 Categoria A2
Dal 10/09/2008 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 75 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 95 mq Rendita € 442,86 Piano T
Dal 14/05/2018 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 546 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 49 mq Rendita € 316,33 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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	711	546		A2	2	2,5	49 mq	316,33	T	

Corrispondenza catastale

Non sussistendo corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto l'appartamento interno 1 è stato diviso in due appartamenti autonomi, si è provveduto ad eseguire le suddette variazioni tramite metodo DOCFA per "divisione".

Per la stessa motivazione sopra descritta non esiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento, che non tiene conto della divisione del bene, ma identifica univocamente il bene oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è discreto per quanto riguarda l'interno, con imperfezioni alle tinteggiature e la mancanza di alcune placche dei terminali elettrici.

Esternamente si evidenziano distacco della tinteggiatura esistente, tracce di muffe e arbusti spontanei, ma nel complesso lo stato conservativo è sufficiente.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l'appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;

Esposizione: Nord;

Altezza interna utile: 2.70 metri;

Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;

Solai: latero-cemento;

Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;

Manto di copertura: marmettoni;

Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: gres scuro 33x33 cm, gres 20x20 cm chiaro esternamente;

Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio bianco con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c. ed inferriate, porte in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico sottotraccia, imp. termico con caldaia marca Immergas non funzionante/da revisionare e radiatori in alluminio, termo-arredo nel bagno;

Terreno esclusivo: giardino/corte pavimentata;



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Appartamento occupato dal Sig. **** Omissis **** con contratto di affitto non registrato presso l' Agenzia delle Entrate.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****



- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481
Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2482
Importo: € 3.300.000,00
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2483
Importo: € 3.600.000,00

- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 19/01/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 987
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 22/05/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 10363
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **contratto preliminare**
Trascritto a n.d. il 10/02/2011
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 4226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro conservativo**
Trascritto a n.d. il 19/02/2015
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 14195
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a n.d. il 29/03/2016
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 9540
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004.

In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella

Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2, B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4).

IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTE UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L' immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- 1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;
- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
- 3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- 4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
- 4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
- 4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione comunale che riguarda il bene (Dia del 11/10/2007 e s.m.i.), in quanto l' immobile è stato successivamente diviso in due distinti appartamenti tramite la chiusura di una porta di collegamento tra la zona soggiorno e la zona pranzo, consentendo l' accesso separato ai due alloggi, uno dal vano scale (interno 1A), l' altro dall' esterno (interno 1B).

Si riscontra inoltre una difformità con ampliamento del giardino coperto, che sarà da ripristinare come da Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 in quanto non sanabile come ampliamento.

Si ritiene comunque attuabile una divisione a mezzo SCIA in sanatoria per legittimare lo stato attuale, considerato che sussistono i requisiti minimi di standard a parcheggio oltre che i requisiti minimi di



superficie per l' alloggio monostanza come determinato dal D.M. 7 luglio 1975.



N.B. Si precisa che riguardo l' epoca degli abusi edilizi, lo scrivente non è in grado di risalire alla data certa degli stessi per la verifica del principio della doppia conformità, per cui, alla data del sopralluogo le divisioni degli appartamenti sono da ritenersi idonee ad essere sanate tramite SCIA in sanatoria.





LOTTO 32



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 32** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala E, interno 4, piano 1

DESCRIZIONE

Bene posto al piano primo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea.
L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un disimpegno e due balconi coperti, di proprietà esclusiva.
La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con il foglio 17, particella 711, sub. 1 su due lati (corte esterna), sub. 6 (vano scale), salvo altri.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,44 mq	72,00 mq	1,00	72,00 mq	2,70 m	Primo
Balconi coperti	18,30 mq	18,30 mq	0,40	7,32 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				79,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1994 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 78 Categoria A2
Dal 22/11/1997 al 11/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 78 Categoria A2
Dal 11/09/2003 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 78 Categoria A2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 78 Categoria A2
Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 78 Categoria A2
Dal 10/09/2008 al 04/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 78 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 82 mq Rendita € 442,86 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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	711	78		A2	2	3,5 vani	82 mq	442,86	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, ad eccezione di un piccolo tramezzo di altezza 0.90 m confinante delimitante l'angolo cottura e l'omissione di una portafinestra di accesso al balcone, per i quali si è ritenuto necessario eseguire le variazioni tramite metodo DOCFA delle planimetrie catastali.

Esiste inoltre corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è discreto per quanto riguarda l'interno, anche se si denotano tracce di umidità sulle pareti nelle camere da letto, probabilmente dovute a scarsa ventilazione dei locali unita all'esposizione a Nord dei suddetti.

Esternamente lo stato conservativo è buono.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l'appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;

Esposizione: Nord, Sud;

Altezza interna utile: 2.70 metri;

Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;

Solai: latero-cemento;

Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;

Manto di copertura: marmettoni;

Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: gres chiaro 33x33 cm, gres 20x20 cm chiaro esternamente;

Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio bianco con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c., porte in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico sottotraccia, imp. termico con caldaia marca Ariston funzionante e radiatori in alluminio;

Terreno esclusivo: due balconi di proprietà esclusiva;

Posto auto: posto scoperto su area condominiale comune;



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Appartamento occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** con contratto di affitto non registrato presso l' Agenzia delle Entrate.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****



- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481
Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2482
Importo: € 3.300.000,00
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2483
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 19/01/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 987
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 22/05/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 10363
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **contratto preliminare**
Trascritto a n.d. il 10/02/2011
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 4226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro conservativo**
Trascritto a n.d. il 19/02/2015
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 14195
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a n.d. il 29/03/2016
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 9540
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004.

In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella



Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2, B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4).

IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTE UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L' immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- 1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;
- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
- 3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- 4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
- 4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
- 4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione comunale che riguarda il bene (Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992).



LOTTO 33



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 33** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala E, interno 6, piano 2

DESCRIZIONE

Bene posto al piano secondo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea.
L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un disimpegno e due balconi coperti, di proprietà esclusiva.
La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come certificato dalla relazione su incarico del G.E. a firma dell' Avv. **** Omissis ****

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 con il foglio 17, particella 711, sub. 1 su due lati (corte esterna), con sub. 6 (vano scale), con il sub 79 (interno 5), salvo altri.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,20 mq	72,00 mq	1,00	72,00 mq	2,70 m	Secondo
Balconi coperti	18,30 mq	18,30 mq	0,40	7,32 mq	2,70 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				79,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1994 al 22/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 80 Categoria A2
Dal 22/11/1997 al 11/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 80 Categoria A2
Dal 11/09/2003 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 80 Categoria A2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 80 Categoria A2
Dal 22/12/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 80 Categoria A2
Dal 10/09/2008 al 04/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 80 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 82 mq Rendita € 442,86 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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	711	80		A2	2	3,5 vani	82 mq	442,86	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, per cui non si è ritenuto necessario eseguire le variazioni tramite metodo DOCCA delle planimetrie catastali.

Esiste inoltre corrispondenza con quanto presente nell' atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell' immobile è buono per quanto riguarda l' interno.

Esternamente lo stato conservativo è buono.

Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;

Esposizione: Nord, Sud;

Altezza interna utile: 2.70 metri;

Strutture verticali: in cemento armato e tamponature;

Solai: latero-cemento;

Copertura: a terrazzo, da ristrutturare;

Manto di copertura: marmettoni;

Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: gres chiaro 33x33 cm, piastrelle celesti 20 x 20 cm nel bagno, gres 20x20 cm chiaro esternamente;

Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio bianco con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c., porte in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico sottotraccia, imp. termico con caldaia marca Ariston non funzionante/da revisionare e radiatori in alluminio, termo-arredo nel bagno;

Terreno esclusivo: due balconi di proprietà esclusiva;

Posto auto: posto scoperto su area condominiale comune;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Appartamento occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** con contratto di affitto non registrato presso l' Agenzia delle Entrate.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Valente	10/09/2008	145.632	24.927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2480
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2481
Importo: € 3.360.000,00
A favore di **** Omissis ****



- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2482
Importo: € 3.300.000,00
- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a n.d. il 14/02/2006
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 2483
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 19/01/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 987
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a n.d. il 22/05/1998
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 10363
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **contratto preliminare**
Trascritto a n.d. il 10/02/2011
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 4226
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro conservativo**
Trascritto a n.d. il 19/02/2015
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 14195
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a n.d. il 29/03/2016
Reg. gen. n.d. - Reg. part. 9540
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004.

In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4).

IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%.

E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE.

AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L' immobile e lo stabile tutto, sono stati costruiti in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- 1) Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992 ,successiva Variante n. 14849 del 10/05/1994, proroga di Concessione n. 14199 e Variante n. 14849 del 17/11/1995;
- 2) Dia del 15/05/2006 per lavori di riassetto, pavimentazione e regolamentazione posti auto;
- 3) Dia del 27/04/2007 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- 4) Dia del 11/10/2007 tardiva per opere di ristrutturazione interne di alcuni appartamenti e divisione;
- 4 bis) Dia del 29/11/2007 tardiva;
- 4 ter) Integrazione e chiarimenti a Dia tardiva del 11/10/2007 e 20/11/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione comunale che riguarda il bene (Concessione Edilizia n. 14199 del 11/09/1992).

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 2, piano T Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere da letto, un disimpegno, un bagno ed una corte pavimentata esterna di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 27, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 106.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 4.800,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di €. 400,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: $R = € 4.800,00$ ed $S = € 4.800,00 \times 35 : 100 = € 1.680,00$

$€ 4.800,00 - 1.680,00 = € 3.120,00$ (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : $r = V$

ove $r = 3,0\%$

$€ 3.120,00 / 0,030 = € 104.000,00$ (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di

Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,85 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	2,70 m	Terra
Corte/giardino	56,70 mq	56,70 mq	0,18	10,21 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				87,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,21 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 87,21

Valore unitario: €. 1.250,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell' immobile e dello stabile)

Valore complessivo stima sintetica = €. 109.012,50

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€. 104.000,00 + €. 109.012,50) : 2 = €. 106.506,25

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per ottenere l'Agibilità computabili orientativamente in € 1.000,00.

per cui si avrà : €. 106.506,25 - €.1.000,00 = €. 105.506,25

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 106.000,00 (Euro centoseimila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 2, piano T	87,21 mq	1.215,00 €/mq	€ 106.000,00	100,00	€ 106.000,00
Valore di stima:					€ 106.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 3, piano T Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è attualmente diviso abusivamente in due porzioni con accessi indipendenti ma,

non soddisfacendo i requisiti igienico sanitari e aeroilluminanti prescritti per legge dovrà essere ricondotto allo stato denunciato con DIA tramite demolizione e ripristino dello stato antecedente i lavori abusivi. Alla prima porzione si accede attraverso il vano scala "B" ed è composta da corridoio, soggiorno/pranzo, cucina (da demolire), un pluriuso, un bagno ed una corte pavimentata esterna di proprietà esclusiva. Alla seconda porzione si accede esternamente dalla parte posteriore del fabbricato ed è composta da un soggiorno pranzo con angolo cottura, una camera singola, un bagno ed una corte pavimentata esterna. Nel ripristinare lo stato concessionato si dovrà pertanto ricostituire un' unica unità immobiliare permettendo il passaggio tra le due porzioni che è attualmente impedito. Una eventuale divisione dovrà essere richiesta tramite titolo abilitativo idoneo rispettando i requisiti aeroilluminanti ed i vani minimi prescritti dal D.M. 5 luglio 1975 in materia di norme igienico sanitarie. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 28, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 91.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si detraranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 4.800,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di €. 400,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: $R = € 4.800,00$ ed $S = € 4.800,00 \times 35 : 100 = € 1.680,00$

$€ 4.800,00 - 1.680,00 = € 3.120,00$ (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : $r = V$

ove $r = 3,0\%$

$€ 3.120,00 / 0,030 = € 104.000,00$ (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico

comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,10 mq	80,80 mq	1,00	80,80 mq	2,70 m	Terra
Giardino pavimentato	86,50 mq	86,50 mq	0,18	15,57 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				96,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,37 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 96,37

Valore unitario: €. 1.100,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell' immobile e dello stabile)

Valore complessivo stima sintetica = €. 106.107,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€. 104.000,00 + €. 106.107,00) : 2 = €. 105.003,50

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per ottenere l'Agibilità, per ripristinare lo stato dei luoghi antecedente gli abusi comprensivo di spese tecniche da affrontare ed eventuali sanzioni comunali, per sanare e bonificare lo stato di degrado che compromette l' immobile, computabili orientativamente in € 15.000,00.

per cui si avrà : €. 106.107,00 - €.15.000,00 = €. 91.107,00

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 91.000,00 (Euro novantunomila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 3, piano T	96,37 mq	944,00 €/mq	€ 91.000,00	100,00	€ 91.000,00
Valore di stima:					€ 91.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 6A, piano 1 Bene posto al piano primo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio ed un balcone coperto. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 548, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 62.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 3.600,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di €. 300,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = €. 3.600,00 ed S = € 3.600,00 x 35 : 100 = €. 1.260,00

€. 3.600,00 - 1.260,00 = €. 2.340,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : r = V

ove r = 3,0%

€. 2.340,00 / 0,030 = € 78.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,50 mq	41,00 mq	1,00	41,00 mq	2,70 m	Primo
Balcone coperto	10,98 mq	10,95 mq	0,40	4,38 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				45,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva: 45,38 mq

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 45,38

Valore unitario: €. 1.250,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell' immobile e dello stabile)

Valore complessivo stima sintetica = €. 56.725,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€. 78.000,00 + €. 56.725,00) : 2 = €. 67.362,50

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per ottenere l'Agibilità, per sanare lo stato dei luoghi tramite SCIA in sanatoria comprensivo di spese tecniche e opere edili per il ripristino del balcone da affrontare oltre eventuali sanzioni comunali, computabili orientativamente in € 5.000,00.

per cui si avrà : €. 67.362,50 - €.5.000,00 = €. 62.362,50

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 62.000,00 (Euro sessantaduemila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 6A, piano 1	45,38 mq	1.366,00 €/mq	€ 62.000,00	100,00	€ 62.000,00
Valore di stima:					€ 62.000,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 6B, piano 1. Bene posto al piano primo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, e due balconi coperti. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 549, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 64.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone

annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 3.600,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di €. 300,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = €. 3.600,00 ed S = € 3.600,00 x 35 : 100 = €. 1.260,00

€. 3.600,00 - 1.260,00 = €. 2.340,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : r = V

ove r = 3,0%

€. 2.340,00 / 0,030 = € 78.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,42 mq	41,00 mq	1,00	41,00 mq	2,70 m	Primo
Balcone coperto	14,94 mq	14,94 mq	0,40	5,98 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				46,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,98 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 46,98

Valore unitario: €. 1.250,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell' immobile e dello stabile)

Valore complessivo stima sintetica = €. 58.725,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€. 78.000,00 + €. 58.725,00) : 2 = €. 68.362,50

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per ottenere l'Agibilità, per sanare lo stato dei

luoghi tramite SCIA in sanatoria comprensivo di spese tecniche da affrontare ed eventuali sanzioni comunali, computabili orientativamente in € 4.000,00.

per cui si avrà : € . 68.362,50 - € .4.000,00 = € . 64.362,50

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 64.000,00 (Euro sessantaquattromila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 6B, piano 1	46,98 mq	1.362,00 €/mq	€ 64.000,00	100,00	€ 64.000,00
Valore di stima:					€ 64.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 12A, piano 3

Bene posto al piano terzo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto e un bagno. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 554, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 61.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di € . 3.600,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di € . 300,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = € . 3.600,00 ed S = € 3.600,00 x 35 : 100 = € . 1.260,00

€ .3.600,00 - 1.260,00 = € . 2.340,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : r = V

€. 2.340,00 / 0,030 = € 78.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,38 mq	41,00 mq	1,00	41,00 mq	2,70 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				41,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,00 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 41,00

Valore unitario: €. 1.250,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell' immobile e dello stabile)

Valore complessivo stima sintetica = €. 51.250,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€. 78.000,00 + €. 51.250,00) : 2 = €. 64.625,00

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per ottenere l'Agibilità, per sanare lo stato dei luoghi tramite SCIA in sanatoria comprensivo di spese tecniche da affrontare ed eventuali sanzioni comunali, computabili orientativamente in € 4.000,00.

per cui si avrà : €. 64.625,00 - €.4.000,00 = €. 60.625,00

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 61.000,00 (Euro sessantunomila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 12A, piano 3	41,00 mq	1.487,00 €/mq	€ 61.000,00	100,00	€ 61.000,00
				Valore di stima:	€ 61.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 12B, piano 3

Bene posto al piano terzo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e due balconi ad uso esclusivo. La zona nella quale è dislocato l'immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 555, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 67.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 3.600,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di €. 300,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = €. 3.600,00 ed S = € 3.600,00 x 35 : 100 = €. 1.260,00

€. 3.600,00 - 1.260,00 = €. 2.340,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : r = V

ove r = 3,0%

€. 2.340,00 / 0,030 = € 78.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare

al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,85 mq	41,30 mq	1,00	41,30 mq	2,70 m	Terzo
balconi coperti	25,00 mq	25,00 mq	0,40	10,00 mq	2,70 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				51,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,30 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 51,30

Valore unitario: €. 1.250,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell' immobile e dello stabile)

Valore complessivo stima sintetica = €. 64.125,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€. 78.000,00 + €. 64.125,00) : 2 = €. 71.062,50

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per ottenere l'Agibilità, per sanare lo stato dei luoghi tramite SCIA in sanatoria comprensivo di spese tecniche da affrontare ed eventuali sanzioni comunali, computabili orientativamente in € 4.000,00.

per cui si avrà : €. 71.062,50 - €.4.000,00 = €. 67.062,50

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 67.000,00 (Euro sessantasettemila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 12B, piano 3	51,30 mq	1.306,00 €/mq	€ 67.000,00	100,00	€ 67.000,00
Valore di stima:					€ 67.000,00

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 14, piano 4 Bene posto al piano quarto di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con cucina separata, due camere da letto, un disimpegno, un bagno ed un ampio balcone esterno di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 39, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 123.000,00 STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 6.000,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di €. 500,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = €. 6.000,00 ed S = € 6.000,00 x 35 : 100 = €. 2.100,00

€. 6.000,00 - €. 2.100,00 = €. 3.900,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : r = V
ove r = 3,0%

€. 3.900,00 / 0,030 = € 130.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

ASTE GIUDIZIARIE®
CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,95 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	2,70 m	Quarto
Balcone coperto	16,80 mq	16,80 mq	0,40	6,72 mq	2,70 m	Quarto
Totale superficie convenzionale:				84,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,72 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 84,72

Valore unitario: €. 1.400,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell' immobile e dello stabile)

Valore complessivo stima sintetica = €. 118.608,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€. 130.000,00 + €. 118.608,00) : 2 = €. 124.304,00

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per ottenere l'Agibilità, computabili orientativamente in € 1.000,00.

per cui si avrà : €. 124.304,00 - €.1.000,00 = €. 123.304,00

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 123.000,00 (Euro centoventitremila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 14, piano 4	84,72 mq	1.451,00 €/mq	€ 123.000,00	100,00	€ 123.000,00
Valore di stima:					€ 123.000,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 15, piano 4
Bene posto al piano quarto di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo, cucina, due camere da letto, due bagni, un disimpegno e due balconi ad uso esclusivo. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 40, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si detrairanno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 6.000,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di €. 500,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = €. 6.000,00 ed S = € 6.000,00 x 35 : 100 = €. 2.100,00

€. 6.000,00 - €. 2.100,00 = €. 3.900,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : r = V

ove r = 3,0%

€. 3.900,00 / 0,030 = € 130.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,55 mq	79,30 mq	1,00	79,30 mq	2,70 m	Quarto
balconi coperti	18,00 mq	18,00 mq	0,40	7,20 mq	2,70 m	Quarto
Totale superficie convenzionale:				86,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,50 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 86,50

Valore unitario: €. 1.400,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell' immobile e dello stabile)

Valore complessivo stima sintetica = €. 121.100,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€. 130.000,00 + €. 121.100,00) : 2 = €. 125.550,00

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per ottenere l'Agibilità e per sanare la diversa distribuzione interna a mezzo CILA in sanatoria comprensiva di spese tecniche e sanzioni comunali, computabili orientativamente in € 4.000,00.

per cui si avrà : €. 125.550,00 - €.4.000,00 = €. 121.550,00

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 122.000,00 (Euro centoventiduemila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 15, piano 4	86,50 mq	1.410,00 €/mq	€ 122.000,00	100,00	€ 122.000,00
Valore di stima:					€ 122.000,00

LOTTO 9

- Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 2A, piano T Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un bagno ed una corte pavimentata esterna di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 542, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 67.000,00 STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 3.600,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di €. 300,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = €. 3.600,00 ed S = € 3.600,00 x 35 : 100 = €. 1.260,00

€. 3.600,00 - €.1.260,00 = €. 2.340,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : r = V

ove r = 3,0%

€. 2.340,00 / 0,030 = € 78.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,05 mq	45,00 mq	1,00	45,00 mq	2,70 m	Terra
Corte pavimentata	32,00 mq	32,00 mq	0,18	5,76 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				50,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,76 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 50,76

Valore unitario: €. 1.250,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell' immobile e dello stabile)

Valore complessivo stima sintetica = €. 63.450,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€. 78.000,00 + €. 63.450,00) : 2 = €. 70.725,00

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per ottenere l'Agibilità, per sanare lo stato dei luoghi tramite SCIA in sanatoria comprensivo di spese tecniche da affrontare ed eventuali sanzioni comunali, computabili orientativamente in € 4.000,00.

per cui si avrà : € . 70.725,00 - € .4.000,00 = € . 66.725,00

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 67.000,00 (Euro sessantaseimila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 2A, piano T	50,76 mq	1.319,00 €/mq	€ 67.000,00	100,00	€ 67.000,00
Valore di stima:					€ 67.000,00

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 2B, piano T

Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un bagno ed una corte pavimentata esterna di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l'immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 543, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 62.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si detraranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di € . 3.600,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di € . 300,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: $R = € . 3.600,00$ ed $S = € 3.600,00 \times 35 : 100 = € . 1.260,00$

$€ . 3.600,00 - € . 1.260,00 = € . 2.340,00$ (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : $r = V$

ove $r = 3,0\%$

$€ . 2.340,00 / 0,030 = € 78.000,00$ (valore dell'immobile con stima Analitica)

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,34 mq	37,80 mq	1,00	37,80 mq	2,70 m	Terra
Corte pavimentata	30,50 mq	30,50 mq	0,18	5,49 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				43,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,29 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 43,29

Valore unitario: €. 1.250,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell' immobile e dello stabile)

Valore complessivo stima sintetica = €. 54.112,50

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€. 78.000,00 + €. 54.112,50) : 2 = €. 66.056,25

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per ottenere l'Agibilità, per sanare lo stato dei luoghi tramite SCIA in sanatoria comprensivo di spese tecniche da affrontare ed eventuali sanzioni comunali, computabili orientativamente in € 4.000,00.

per cui si avrà : €. 66.056,25 - €.4.000,00 = €. 62.056,25

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 62.000,00 (Euro sessantaduemila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 2B, piano T	43,29 mq	1.432,00 €/mq	€ 62.000,00	100,00	€ 62.000,00
				Valore di stima:	€ 62.000,00

LOTTO 11

- Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 4, piano T
 Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un disimpegno ed una corte pavimentata esterna di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 46, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 70.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 3.600,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di €. 300,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = €. 3.600,00 ed S = € 3.600,00 x 35 : 100 = €. 1.260,00

€. 3.600,00 - €. 1.260,00 = €. 2.340,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : r = V

ove r = 3,0%

€. 2.340,00 / 0,030 = € 78.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare

al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,50 mq	49,00 mq	1,00	49,00 mq	2,70 m	Terra
Corte pavimentata	76,00 mq	76,00 mq	0,18	13,68 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				62,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,68 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 62,68

Valore unitario: €. 1.250,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell' immobile e dello stabile)

Valore complessivo stima sintetica = €. 78.350,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€. 78.000,00 + €. 78.350,00) : 2 = €. 78.175,00

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per ottenere l'Agibilità, per ripristinare lo stato dei luoghi tramite SCIA in sanatoria comprensivo di spese tecniche da affrontare oltre che opere edilizie ed eventuali sanzioni comunali, computabili orientativamente in € 8.000,00.

per cui si avrà : €. 78.175,00 - €.8.000,00 = €. 70.175,00

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 70.000,00 (Euro settantamila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 4, piano T	62,68 mq	1.116,00 €/mq	€ 70.000,00	100,00	€ 70.000,00
Valore di stima:					€ 70.000,00

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 7A, piano 1

Bene posto al piano primo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un bagno e un disimpegno d' ingresso. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 551, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 66.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si detraranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 3.600,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di €. 300,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: $R = € 3.600,00$ ed $S = € 3.600,00 \times 35 : 100 = € 1.260,00$

$€ 3.600,00 - € 1.260,00 = € 2.340,00$ (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : $r = V$

ove $r = 3,0\%$

$€ 2.340,00 / 0,030 = € 78.000,00$ (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,70 mq	49,50 mq	1,00	49,50 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				49,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,50 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 49,50

Valore unitario: €. 1.250,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell' immobile e dello stabile)

Valore complessivo stima sintetica = €. 61.875,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€. 78.000,00 + €. 61.875,00) : 2 = €. 69.937,50

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per ottenere l'Agibilità, per sanare lo stato dei luoghi tramite SCIA in sanatoria comprensivo di spese tecniche da affrontare ed eventuali sanzioni comunali, computabili orientativamente in € 4.000,00.

per cui si avrà : €. 69.937,50 - €.4.000,00 = €. 65.937,50

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 66.000,00 (Euro sessantaseimila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 7A, piano 1	49,50 mq	1.333,00 €/mq	€ 66.000,00	100,00	€ 66.000,00
Valore di stima:					€ 66.000,00

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 7B, piano 1

Bene posto al piano primo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un bagno e un ampio balcone coperto. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 550, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 68.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si detraranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 3.600,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di €. 300,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = €. 3.600,00 ed S = € 3.600,00 x 35 : 100 = €. 1.260,00

€. 3.600,00 - €. 1.260,00 = €. 2.340,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : r = V

ove r = 3,0%

€. 2.340,00 / 0,030 = € 78.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,55 mq	38,50 mq	1,00	38,50 mq	2,70 m	Primo
balcone coperto	35,00 mq	35,00 mq	0,40	14,00 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				52,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,50 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 52,50

Valore unitario: €. 1.250,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell' immobile e dello stabile)

Valore complessivo stima sintetica = €. 65.625,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€. 78.000,00 + €. 65.625,00) : 2 = €. 71.812,50

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per ottenere l'Agibilità, per sanare lo stato dei luoghi tramite SCIA in sanatoria comprensivo di spese tecniche da affrontare ed eventuali sanzioni comunali, computabili orientativamente in € 4.000,00.

per cui si avrà : €. 71.812,50 - €.4.000,00 = €. 67.812,50

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 68.000,00 (Euro sessantottomila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 7B, piano 1	52,50 mq	1.295,00 €/mq	€ 68.000,00	100,00	€ 68.000,00
Valore di stima:					€ 68.000,00

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 11A, piano 2

Bene posto al piano secondo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un bagno, un disimpegno d' ingresso e un balcone coperto. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 553, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 62.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si dettranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 3.600,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di €. 300,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = €. 3.600,00 ed S = € 3.600,00 x 35 : 100 = €. 1.260,00

€. 3.600,00 - €.1.260,00 = €. 2.340,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : r = V

ove r = 3,0%

€. 2.340,00 / 0,030 = € 78.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,76 mq	40,80 mq	1,00	40,80 mq	2,70 m	Secondo
balcone coperto	5,00 mq	5,00 mq	0,40	2,00 mq	2,70 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				42,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,80 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 42,80

Valore unitario: €. 1.250,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell' immobile e dello stabile)

Valore complessivo stima sintetica = €. 53.500,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€. 78.000,00 + €. 53.500,00) : 2 = €. 65.750,00

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per ottenere l'Agibilità, per sanare lo stato dei luoghi tramite SCIA in sanatoria comprensivo di spese tecniche da affrontare ed eventuali sanzioni comunali, computabili orientativamente in € 4.000,00.

per cui si avrà : € . 65.750,00 - € .4.000,00 = € . 61.750,00

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 62.000,00 (Euro sessantaduemila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 11A, piano 2	42,80 mq	1.448,00 €/mq	€ 62.000,00	100,00	€ 62.000,00
Valore di stima:					€ 62.000,00

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 11B, piano 2

Bene posto al piano secondo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un bagno e un ampio balcone coperto. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 552, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 69.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si detraranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di € . 3.600,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di € . 300,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = € . 3.600,00 ed S = € 3.600,00 x 35 : 100 = € . 1.260,00

€ .3.600,00 - € .1.260,00 = € . 2.340,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : r = V



€. 2.340,00 / 0,030 = € 78.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,10 mq	42,20 mq	1,00	42,20 mq	2,70 m	Secondo
balcone coperto	31,50 mq	31,50 mq	0,40	12,60 mq	2,70 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				54,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,80 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 54,80

Valore unitario: €. 1.250,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell' immobile e dello stabile)

Valore complessivo stima sintetica = €. 68.500,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€. 78.000,00 + €. 68.500,00) : 2 = €. 73.250,00

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per ottenere l'Agibilità, per sanare lo stato dei luoghi tramite SCIA in sanatoria comprensivo di spese tecniche da affrontare ed eventuali sanzioni comunali, computabili orientativamente in € 4.000,00.

per cui si avrà : €. 73.250,00 - €.4.000,00 = €. 69.250,00

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 69.000,00 (Euro sessantanovemila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 11B, piano 2	54,80 mq	1.259,00 €/mq	€ 69.000,00	100,00	€ 69.000,00
				Valore di stima:	€ 69.000,00

LOTTO 16

- Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 12, piano 2
 Bene posto al piano secondo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo, cucina, due camere da letto, due bagni, un disimpegno d' ingresso, un antibagno e tre balconi coperti. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 54, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 128.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 6.000,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di €. 500,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = €. 6.000,00 ed S = € 6.000,00 x 35 : 100 = €. 2.100,00

€. 6.000,00 - €. 2.100,00 = €. 3.900,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : r = V

ove r = 3,0%

€. 3.900,00 / 0,030 = € 130.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità

delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,05 mq	81,20 mq	1,00	81,20 mq	2,70 m	Secondo
balcone coperto	38,00 mq	38,00 mq	0,40	15,20 mq	2,70 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				96,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,40 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 96,40

Valore unitario: €. 1.400,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell' immobile e dello stabile)

Valore complessivo stima sintetica = €. 134.960,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€. 130.000,00 + €. 134.960,00) : 2 = €. 132.480,00

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per ottenere l'Agibilità, per sanare le differenti partizioni interne non dichiarate tramite SCIA in sanatoria comprensivo di spese tecniche e sanzione pecuniaria computabili orientativamente in € 4.000,00.

per cui si avrà : €. 132.480,00 - €. 4.000,00 = €. 128.480,00

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 128.000,00 (Euro centoventottomila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 12, piano 2	96,40 mq	1.327,00 €/mq	€ 128.000,00	100,00	€ 128.000,00
Valore di stima:					€ 128.000,00

LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 13A, piano 3

Bene posto al piano terzo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, e un balcone coperto. La zona nella quale è dislocato l'immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 557, Categoria A2 - Fg. 17, Part. 711, Sub. 556, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 65.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si detrarranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 3.600,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di €. 300,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = €. 3.600,00 ed S = € 3.600,00 x 35 : 100 = €. 1.260,00

€ .3.600,00 - €1.260,00 = €. 2.340,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : r = V

ove r = 3,0%

€ . 2.340,00 / 0,030 = € 78.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,10 mq	41,50 mq	1,00	41,50 mq	2,70 m	Terzo
balcone coperto	15,20 mq	15,20 mq	0,40	6,08 mq	2,70 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				47,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,58 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 47.58

Valore unitario: €. 1.250,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell' immobile e dello stabile)

Valore complessivo stima sintetica = €. 59.475,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€. 78.000,00 + €. 59.475,00) : 2 = €. 68.737,50

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per ottenere l'Agibilità, per sanare lo stato dei luoghi tramite SCIA in sanatoria comprensivo di spese tecniche da affrontare ed eventuali sanzioni comunali, computabili orientativamente in € 4.000,00.

per cui si avrà : €. 68.737,50 - €.4.000,00 = €. 64.737,50

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 65.000,00 (Euro sessantacinquemila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 13A, piano 3	47,58 mq	1.366,00 €/mq	€ 65.000,00	100,00	€ 65.000,00
Valore di stima:					€ 65.000,00

LOTTO 18

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 13B, piano 3

Bene posto al piano terzo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un disimpegno, un bagno e due balconi coperti. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una

diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 558, Categoria A2 - Fg. 17, Part. 711, Sub. 556, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 66.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 3.600,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di €. 300,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = €. 3.600,00 ed S = € 3.600,00 x 35 : 100 = €. 1.260,00

€. 3.600,00 - €. 1.260,00 = €. 2.340,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : r = V

ove r = 3,0%

€. 2.340,00 / 0,030 = € 78.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,76 mq	40,60 mq	1,00	40,60 mq	2,70 m	Terzo
balcone coperto	20,50 mq	20,50 mq	0,40	8,20 mq	2,70 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				48,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,80 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 48,80

Valore unitario: €. 1.250,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell' immobile e dello stabile)

Valore complessivo stima sintetica = €. 61.000,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€. 78.000,00 + €. 61.000,00) : 2 = €. 69.500,00

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per ottenere l'Agibilità, per sanare lo stato dei luoghi tramite SCIA in sanatoria comprensivo di spese tecniche da affrontare ed eventuali sanzioni comunali, computabili orientativamente in € 4.000,00.

per cui si avrà : €. 69.500,00 - €.4.000,00 = €. 65.500,00

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 66.000,00 (Euro sessantaseimila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 13B, piano 3	48,80 mq	1.352,00 €/mq	€ 66.000,00	100,00	€ 66.000,00
Valore di stima:					€ 66.000,00

LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 14A, piano 3

Bene posto al piano terzo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un disimpegno d' ingresso, un bagno e un balcone coperto. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 560, Categoria A2

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

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si detrairanno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 3.600,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di €. 300,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = €. 3.600,00 ed S = € 3.600,00 x 35 : 100 = €. 1.260,00

€. 3.600,00 - €. 1.260,00 = €. 2.340,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : r = V

ove r = 3,0%

€. 2.340,00 / 0,030 = € 78.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,85 mq	40,50 mq	1,00	40,50 mq	2,70 m	Terzo
balcone coperto	4,30 mq	4,30 mq	0,40	1,72 mq	2,70 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				42,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,22 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 42,22

Valore unitario: €. 1.250,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell' immobile e dello stabile)

Valore complessivo stima sintetica = €. 52.775,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€. 78.000,00 + €. 52.775,00) : 2 = €. 65.387,50

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per ottenere l'Agibilità, per sanare lo stato dei luoghi tramite SCIA in sanatoria comprensivo di spese tecniche da affrontare ed eventuali sanzioni comunali, computabili orientativamente in € 4.000,00.

per cui si avrà : €. 65.387,50 - €.4.000,00 = €. 61.387,50

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 61.000,00 (Euro sessantunomila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 14A, piano 3	42,22 mq	1.444,00 €/mq	€ 61.000,00	100,00	€ 61.000,00
Valore di stima:					€ 61.000,00

LOTTO 20

- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 14b, piano 3

Bene posto al piano terzo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un bagno cieco e un ampio balcone coperto. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 559, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 71.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si dettranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 3.600,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di €. 300,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = €. 3.600,00 ed S = € 3.600,00 x 35 : 100 = €. 1.260,00

€. 3.600,00 - €.1.260,00 = €. 2.340,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : r = V

ove r = 3,0%

€. 2.340,00 / 0,030 = € 78.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,35 mq	43,90 mq	1,00	43,90 mq	2,70 m	Terzo
balcone coperto	36,00 mq	36,00 mq	0,40	14,40 mq	2,70 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				58,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,30 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 58,30

Valore unitario: €. 1.250,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell' immobile e dello stabile)

Valore complessivo stima sintetica = €. 72.875,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€. 78.000,00 + €. 72.875,00) : 2 = €. 75.437,50

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per ottenere l'Agibilità, per sanare lo stato dei luoghi tramite SCIA in sanatoria comprensivo di spese tecniche da affrontare ed eventuali sanzioni comunali, computabili orientativamente in € 4.000,00.

per cui si avrà : € . 75.437,50 - € .4.000,00 = € . 71.437,50

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 71.000,00 (Euro settantunomila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 14b, piano 3	58,30 mq	1.217,00 €/mq	€ 71.000,00	100,00	€ 71.000,00
Valore di stima:					€ 71.000,00

LOTTO 21

- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 15, piano 3

Bene posto al piano terzo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno, sala da pranzo con angolo cottura, due camere da letto, due bagni, un disimpegno d' ingresso, due disimpegni e tre balconi coperti. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 57, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 137.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di € . 6.000,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di € . 500,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = € . 6.000,00 ed S = € 6.000,00 x 35 : 100 = € . 2.100,00

€ . 6.000,00 - € . 2.100,00 = € . 3.900,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : r = V

ove $r = 3,0\%$

$\text{€} 3.900,00 / 0,030 = \text{€} 130.000,00$ (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,71 mq	93,00 mq	1,00	93,00 mq	2,70 m	Terzo
balconi coperti	39,75 mq	39,75 mq	0,40	15,90 mq	2,70 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				108,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,90 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 108,90

Valore unitario: € 1.400,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell' immobile e dello stabile)

Valore complessivo stima sintetica = € 152.460,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: $(\text{€} 130.000,00 + \text{€} 152.460,00) : 2 = \text{€} 141.230,00$

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per ottenere l'Agibilità e per la presentazione di CILA in sanatoria per regolarizzare le difformità interne, computabili orientativamente in € 4.000,00.

per cui si avrà : $\text{€} 141.230,00 - \text{€} 4.000,00 = \text{€} 137.230,00$

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 137.000,00 (Euro centotrentasettemila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 15, piano 3	108,90 mq	1.258,00 €/mq	€ 137.000,00	100,00	€ 137.000,00
				Valore di stima:	€ 137.000,00

LOTTO 22

- **Bene N° 22** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 16, piano 4

Bene posto al piano quarto di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un disimpegno e un balcone coperto. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 58, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 76.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 3.600,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di €. 300,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = €. 3.600,00 ed S = € 3.600,00 x 35 : 100 = €. 1.260,00

€. 3.600,00 - €.1.260,00 = €. 2.340,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : r = V

ove r = 3,0%

€. 2.340,00 / 0,030 = € 78.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare

al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,56 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq	2,70 m	Quarto
balcone coperto	18,40 mq	18,40 mq	0,40	7,36 mq	2,70 m	Quarto
Totale superficie convenzionale:				61,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,36 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 61,36

Valore unitario: €. 1.250,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell' immobile e dello stabile)

Valore complessivo stima sintetica = €. 76.700,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€. 78.000,00 + €. 76.700,00) : 2 = €. 77.350,00

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per ottenere l'Agibilità, computabili orientativamente in € 1.000,00.

per cui si avrà : €. 77.350,00 - €.1.000,00 = €. 76.350,00

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 76.000,00 (Euro settantaseimila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 16, piano 4	61,36 mq	1.238,00 €/mq	€ 76.000,00	100,00	€ 76.000,00
Valore di stima:					€ 76.000,00

- **Bene N° 23** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 17, piano 4

Bene posto al piano quarto di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un disimpegno e due balconi coperti. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 59, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 80.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 3.600,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di €. 300,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: $R = € 3.600,00$ ed $S = € 3.600,00 \times 35 : 100 = € 1.260,00$

$€ 3.600,00 - € 1.260,00 = € 2.340,00$ (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : $r = V$

ove $r = 3,0\%$

$€ 2.340,00 / 0,030 = € 78.000,00$ (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,71 mq	58,00 mq	1,00	58,00 mq	2,70 m	Quarto
balconi coperti	22,00 mq	22,00 mq	0,40	8,80 mq	2,70 m	Quarto
Totale superficie convenzionale:				66,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,80 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 66,80

Valore unitario: €. 1.250,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell' immobile e dello stabile)

Valore complessivo stima sintetica = €. 83.500,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€. 78.000,00 + €. 83.500,00) : 2 = €. 80.750,00

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per ottenere l'Agibilità, computabili orientativamente in € 1.000,00.

per cui si avrà : €. 80.750,00 - €.1.000,00 = €. 79.750,00

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 80.000,00 (Euro ottantamila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 23 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 17, piano 4	66,80 mq	1.197,00 €/mq	€ 80.000,00	100,00	€ 80.000,00
Valore di stima:					€ 80.000,00

LOTTO 24

- **Bene N° 24 -** Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 19, piano 4

Bene posto al piano quarto di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, tre camere da letto, due bagni, due disimpegni e tre balconi coperti. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 61, Categoria A2

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

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si detrairanno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 6.000,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di €. 500,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = €. 6.000,00 ed S = € 6.000,00 x 35 : 100 = €. 2.100,00

€. 6.000,00 - €. 2.100,00 = €. 3.900,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : r = V

ove r = 3,0%

€. 3.900,00 / 0,030 = € 130.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,65 mq	93,20 mq	1,00	93,20 mq	2,70 m	Quarto
balconi coperti	36,00 mq	36,00 mq	0,40	14,40 mq	2,70 m	Quarto
Totale superficie convenzionale:				107,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,60 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 107,60

Valore unitario: €. 1.300,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell' immobile e dello stabile)

Valore complessivo stima sintetica = €. 139.880,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€. 130.000,00 + €. 139.880,00) : 2 = €. 134.940,00

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per ottenere l'Agibilità, computabili orientativamente in €. 1.000,00.

per cui si avrà : €. 134.940,00 - €.1.000,00 = €. 133.940,00

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 134.000,00 (Euro centotrentaquattromila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 24 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 19, piano 4	107,60 mq	1.245,00 €/mq	€ 134.000,00	100,00	€ 134.000,00
Valore di stima:					€ 134.000,00

LOTTO 25

- **Bene N° 25** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 20, piano 5

Bene posto al piano quinto di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un disimpegno e un balcone coperto. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 62, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 76.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si dettranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.



Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 3.600,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di €. 300,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = €. 3.600,00 ed S = € 3.600,00 x 35 : 100 = €. 1.260,00

€. 3.600,00 - €.1.260,00 = €. 2.340,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : r = V

ove r = 3,0%

€. 2.340,00 / 0,030 = € 78.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,66 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq	2,70 m	Quinto
balcone coperto	9,30 mq	9,30 mq	0,40	3,72 mq	2,70 m	Quinto
Totale superficie convenzionale:				57,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,72 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 57,72

Valore unitario: €. 1.300,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell' immobile e dello stabile)

Valore complessivo stima sintetica = €. 75.036,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€. 78.000,00 + €. 75.036,00) : 2 = €. 76.518,00

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per ottenere l'Agibilità, computabili orientativamente in € 1.000,00.

per cui si avrà : € . 76.518,00 - € . 1.000,00 = € . 75.518,00

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 76.000,00 (Euro settantaseimila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 25 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 20, piano 5	57,72 mq	1.316,00 €/mq	€ 76.000,00	100,00	€ 76.000,00
Valore di stima:					€ 76.000,00

LOTTO 26

- **Bene N° 26 - Soffitta-Volume tecnico** ubicata a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, piano 6
Bene posto al piano sesto di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. Il locale tecnico (soffitta) è composto da un unico vano non abitativo ed un bagno. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 65, Categoria C2

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

Il presente lotto, non essendo ad uso abitativo ma un vano tecnico a servizio dello stabile (bene comune non censibile) non sarà soggetto a vendita ma rientrerà tra i beni condominiali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 26 - Soffitta Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, piano 6	6,20 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Valore di stima:					€ 0,00

LOTTO 27

- **Bene N° 27 - Appartamento** ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala D, interno 1A, piano T
Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un

bagno ed una ampia corte pavimentata esterna, parzialmente coperta, di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 545, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 63.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 3.600,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di €. 300,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: $R = € . 3.600,00$ ed $S = € 3.600,00 \times 35 : 100 = € . 1.260,00$

$€ . 3.600,00 - € . 1.260,00 = € . 2.340,00$ (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : $r = V$

ove $r = 3,0\%$

$€ . 2.340,00 / 0,030 = € 78.000,00$ (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,67 mq	39,00 mq	1,00	39,00 mq	2,70 m	Terra
Corte pavimentata	40,30 mq	40,30 mq	0,18	7,25 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				46,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,25 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 46,25

Valore unitario: €. 1.250,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell' immobile e dello stabile)

Valore complessivo stima sintetica = €. 57.812,50

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€. 78.000,00 + €. 57.812,50) : 2 = €. 67.906,25

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per ottenere l'Agibilità, per sanare lo stato dei luoghi tramite SCIA in sanatoria comprensivo di spese tecniche da affrontare ed eventuali sanzioni comunali e per la realizzazione dei lavori di ripristino, computabili orientativamente in € 5.000,00.

per cui si avrà : €. 67.906,25 - €.5.000,00 = €. 62.906,25

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 63.000,00 (Euro sessantatremila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 27 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala D, interno 1A, piano T	46,25 mq	1.362,00 €/mq	€ 63.000,00	100,00	€ 63.000,00
Valore di stima:					€ 63.000,00

LOTTO 28

- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala D, interno 1B, piano T
Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un bagno ed una corte pavimentata esterna, parzialmente coperta, di proprietà esclusiva. La zona

nella quale è dislocato l'immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 544, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 59.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 3.600,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di €. 300,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: $R = € . 3.600,00$ ed $S = € 3.600,00 \times 35 : 100 = € . 1.260,00$

$€ . 3.600,00 - € . 1.260,00 = € . 2.340,00$ (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : $r = V$

ove $r = 3,0\%$

$€ . 2.340,00 / 0,030 = € 78.000,00$ (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,65 mq	33,50 mq	1,00	33,50 mq	2,70 m	Terra
Corte pavimentata	36,30 mq	36,30 mq	0,18	6,53 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				40,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,03 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 40,03

Valore unitario: €. 1.250,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell' immobile e dello stabile)

Valore complessivo stima sintetica = €. 50.037,50

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€. 78.000,00 + €. 50.037,50) : 2 = €. 64.018,75

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per ottenere l'Agibilità, per sanare lo stato dei luoghi tramite SCIA in sanatoria comprensivo di spese tecniche da affrontare, costi di ripristino del giardino ed eventuali sanzioni comunali, computabili orientativamente in € 5.000,00.

per cui si avrà : €. 64.018,75 - €.5.000,00 = €. 59.018,75

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 59.000,00 (Euro cinquantanovemila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 28 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala D, interno 1B, piano T	40,03 mq	1.473,00 €/mq	€ 59.000,00	100,00	€ 59.000,00
Valore di stima:					€ 59.000,00

LOTTO 29

- **Bene N° 29** - Soffitta ubicata a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala D, piano 4
Bene posto al piano quarto di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. Il locale tecnico (soffitta) è composto da un unico vano non abitativo, da un locale adibito a cucina e da un bagno. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi

(sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 74, Categoria C2

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

Il presente lotto, non essendo ad uso abitativo ma un vano tecnico a servizio dello stabile (bene comune non censibile) non sarà soggetto a vendita ma rientrerà tra i beni condominiali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 29 - Soffitta Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala D, piano 4	7,15 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Valore di stima:					€ 0,00

LOTTO 30

- Bene N° 30** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala E, interno 1A, piano T

Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno ed una corte pavimentata esterna, parzialmente coperta, di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l'immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 547, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 66.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si detraranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di € 3.600,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di € 300,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = € 3.600,00 ed S = € 3.600,00 x 35 : 100 = € 1.260,00

€ 3.600,00 - € 1.260,00 = € 2.340,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : r = V

€. 2.340,00 / 0,030 = € 78.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,26 mq	46,50 mq	1,00	46,50 mq	2,70 m	Terra
Corte pavimentata	30,40 mq	30,40 mq	0,18	5,47 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				51,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,97 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 51,97

Valore unitario: €. 1.250,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell' immobile e dello stabile)

Valore complessivo stima sintetica = €. 64.962,50

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€. 78.000,00 + €. 64.962,50) : 2 = €. 71.481,25

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per ottenere l'Agibilità, per sanare lo stato dei luoghi tramite SCIA in sanatoria comprensivo di spese tecniche e per la realizzazione da affrontare oltre eventuali sanzioni comunali, computabili orientativamente in € 5.000,00.

per cui si avrà : €. 71.481,25 - €.5.000,00 = €. 66.481,25

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 66.000,00 (Euro sessantaseimila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 30 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala E, interno 1A, piano T	51,97 mq	1.270,00 €/mq	€ 66.000,00	100,00	€ 66.000,00
				Valore di stima:	€ 66.000,00

LOTTO 31

- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala E, interno 1B, piano T

Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno ed una corte pavimentata esterna, parzialmente coperta, di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l'immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 546, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 64.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 3.600,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di €. 300,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = €. 3.600,00 ed S = € 3.600,00 x 35 : 100 = €. 1.260,00

€ .3.600,00 - €.1.260,00 = €. 2.340,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : r = V

ove r = 3,0%

€. 2.340,00 / 0,030 = € 78.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità

delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,62 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	2,70 m	Terra
Corte pavimentata	47,20 mq	47,20 mq	0,18	8,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				48,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,50 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 48,50

Valore unitario: €. 1.250,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell' immobile e dello stabile)

Valore complessivo stima sintetica = €. 60.625,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€. 78.000,00 + €. 60.625,00) : 2 = €. 69.312,50

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per ottenere l'Agibilità, per sanare lo stato dei luoghi tramite SCIA in sanatoria comprensivo di spese tecniche e ripristino da affrontare oltre eventuali sanzioni comunali, computabili orientativamente in € 4.000,00.

per cui si avrà : €. 69.312,50 - €.5.000,00 = €. 64.312,50

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 64.000,00 (Euro sessantaquattromila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 31 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala E, interno 1B, piano T	48,50 mq	1.319,00 €/mq	€ 64.000,00	100,00	€ 64.000,00
Valore di stima:					€ 64.000,00

LOTTO 32

- **Bene N° 32** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala E, interno 4, piano 1
Bene posto al piano primo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un disimpegno e due balcone coperti, di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 17, Part. 711, Sub. 78, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 103.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 4.800,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di €. 400,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = €. 4.800,00 ed S = € 4.800,00 x 35 : 100 = €. 1.680,00

€. 4.800,00 - €. 1.680,00 = €. 3.120,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : $r = V$

ove $r = 3,0\%$

€. 3.120,00 / 0,030 = € 104.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,44 mq	72,00 mq	1,00	72,00 mq	2,70 m	Primo
Balconi coperti	18,30 mq	18,30 mq	0,40	7,32 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				79,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,32 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 79,32

Valore unitario: €. 1.300,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell' immobile e dello stabile)

Valore complessivo stima sintetica = €. 103.116,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€. 104.000,00 + €. 103.116,00) : 2 = €. 103.558,00

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per ottenere l'Agibilità, computabili orientativamente in € 1.000,00.

per cui si avrà : €. 103.558,00 - €.1.000,00 = €. 102.558,00

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 103.000,00 (Euro centotremila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 32 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala E, interno 4, piano 1	79,32 mq	1.298,00 €/mq	€ 103.000,00	100,00	€ 103.000,00
Valore di stima:					€ 103.000,00

LOTTO 33

- **Bene N° 33** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala E, interno 6, piano 2
Bene posto al piano secondo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un disimpegno e due balcone coperti, di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 80, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 103.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si dettranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 4.800,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di €. 400,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = €. 4.800,00 ed S = € 4.800,00 x 35 : 100 = €. 1.680,00

€. 4.800,00 - €. 1.680,00 = €. 3.120,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : r = V

ove r = 3,0%

€. 3.120,00 / 0,030 = € 104.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Immobile con destinazione residenziale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,20 mq	72,00 mq	1,00	72,00 mq	2,70 m	Secondo
Balconi coperti	18,30 mq	18,30 mq	0,40	7,32 mq	2,70 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				79,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,32 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 79,32

Valore unitario: €. 1.300,00 (tiene conto dello stato di conservazione dell' immobile e dello

stabile)

Valore complessivo stima sintetica = €. 103.116,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€. 104.000,00 + €. 103.116,00) : 2 = €. 103.558,00

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per ottenere l'Agibilità, computabili orientativamente in € 1.000,00.

per cui si avrà : €. 103.558,00 - €.1.000,00 = €. 102.558,00

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 103.000,00 (Euro centotremila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 33 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala E, interno 6, piano 2	79,32 mq	1.298,00 €/mq	€ 103.000,00	100,00	€ 103.000,00
Valore di stima:					€ 103.000,00



1. Verbali di sopralluogo;
2. Titolo di proprietà;
3. Documentazione catastale;
4. Relazione notarile di parte attrice;
5. Relazione per l'esame della documentazione di fascicolo su incarico del Giudice;
- 6A. Identificativo lotti su planimetria Conc. Edilizia;
- 6B. Rilievo dello stato dei luoghi e rilievo opere abusive;
- 6C. Elaborati grafici sottoposti all' ufficio tecnico di Anzio per verifiche reg. edilizia;
7. Elaborati planivolumetrici da Google maps;
8. Documentazione comunale;
9. Documentazione fotografica;
10. Quotazioni OMI;
11. Contratti d' affitto;
12. Visura camerale Civico Otto s.r.l.

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 23/05/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Muscato Mauro

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 2, piano T
Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere da letto, un disimpegno, un bagno ed una corte pavimentata esterna di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 27, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L' immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 3, piano T
Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è attualmente diviso abusivamente in due porzioni con accessi indipendenti ma, non soddisfacendo i requisiti igienico sanitari e aeroilluminanti prescritti per legge dovrà essere ricondotto allo stato denunciato con DIA tramite demolizione e ripristino dello stato antecedente i lavori abusivi. Alla prima porzione si accede attraverso il vano scala "B" ed è composta da corridoio, soggiorno/pranzo, cucina (da demolire), un pluriuso, un bagno ed una corte pavimentata esterna di proprietà esclusiva. Alla seconda porzione si accede esternamente dalla parte posteriore del fabbricato ed è composta da un soggiorno pranzo con angolo cottura, una camera singola, un bagno ed una corte pavimentata esterna. Nel ripristinare lo stato concessionato si dovrà pertanto ricostituire un' unica unità immobiliare permettendo il passaggio tra le due porzioni che è attualmente impedito. Una eventuale divisione dovrà essere richiesta tramite titolo abilitativo idoneo rispettando i requisiti

aeroilluminanti ed i vani minimi prescritti dal D.M. 5 luglio 1975 in materia di norme igienico sanitarie. La zona nella quale è dislocato l'immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 28, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 6A, piano 1 Bene posto al piano primo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio ed un balcone coperto. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 548, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE

ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 6B, piano 1
Bene posto al piano primo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, e due balconi coperti. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 549, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L' immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTE UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 12A, piano 3
Bene posto al piano terzo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto e un bagno. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 554, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L' immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTE UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 12B, piano 3

Bene posto al piano terzo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e due balconi ad uso esclusivo. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 555, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L' immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTE UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 14, piano 4 Bene posto al piano quarto di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con cucina separata, due camere da letto, un disimpegno, un bagno ed un ampio balcone esterno di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 39, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L' immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 15, piano 4 Bene posto al piano quarto di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo, cucina, due camere da letto, due bagni, un disimpegno e due balconi ad uso esclusivo. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 40, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L' immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 -



Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 2A, piano T Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un bagno ed una corte pavimentata esterna di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 542, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L' immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 2B, piano T

Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno ed una corte pavimentata esterna di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 543, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L' immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTE UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 4, piano T
- Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un disimpegno ed una corte pavimentata esterna di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 46, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L' immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA

RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 7A, piano 1
Bene posto al piano primo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un bagno e un disimpegno d' ingresso. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 551, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L' immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 7B, piano 1
Bene posto al piano primo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un

bagno e un ampio balcone coperto. La zona nella quale è dislocato l'immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 550, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 11A, piano 2
Bene posto al piano secondo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un bagno, un disimpegno d' ingresso e un balcone coperto. La zona nella quale è dislocato l'immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 553, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE

ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 11B, piano 2

Bene posto al piano secondo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un bagno e un ampio balcone coperto. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 552, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L' immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 12, piano 2

Bene posto al piano secondo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo, cucina, due camere da letto, due bagni, un disimpegno d' ingresso, un antibagno e tre balconi coperti. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 54, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L' immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTE UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 13A, piano 3

Bene posto al piano terzo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un bagno, e un balcone coperto. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 557, Categoria A2 - Fg. 17, Part. 711, Sub. 556, Categoria E

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L' immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTE UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E'

CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

LOTTO 18

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 13B, piano 3

Bene posto al piano terzo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un disimpegno, un bagno e due balconi coperti. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 558, Categoria A2 - Fg. 17, Part. 711, Sub. 556, Categoria E

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

Destinazione urbanistica: L' immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 14A, piano 3

Bene posto al piano terzo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un disimpegno d' ingresso, un bagno e un balcone coperto. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 560, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L' immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di

completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTE UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

LOTTO 20

- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 14b, piano 3
Bene posto al piano terzo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un bagno cieco e un ampio balcone coperto. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 559, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L' immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTE UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI

LOTTO 21

- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 15, piano 3

Bene posto al piano terzo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno, sala da pranzo con angolo cottura, due camere da letto, due bagni, un disimpegno d' ingresso, due disimpegni e tre balconi coperti. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 57, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L' immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTE UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

LOTTO 22

- **Bene N° 22** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 16, piano 4

Bene posto al piano quarto di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un disimpegno e un balcone coperto. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 58, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L' immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta

regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

LOTTO 23

- **Bene N° 23** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 17, piano 4

Bene posto al piano quarto di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un disimpegno e due balconi coperti. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 59, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L' immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

- **Bene N° 24** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 19, piano 4

Bene posto al piano quarto di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, tre camere da letto, due bagni, due disimpegni e tre balconi coperti. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 61, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L' immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTE UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

LOTTO 25

- **Bene N° 25** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 20, piano 5

Bene posto al piano quinto di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un disimpegno e un balcone coperto. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 62, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L' immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI,

OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

LOTTO 26

SI PRECISA CHE DETTO BENE NON VIENE POSTO IN VENDITA IN QUANTO DOVRA' COSTITUIRE VANO TECNICO A SERVIZIO DELL' INTERA SCALA E QUINDI SUCCESSIVAMENTE DESTINATO CATASTALMENTE A BENE COMUNE NON CENSIBILE

- **Bene N° 26** - Soffitta ubicata a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, piano 6
Bene posto al piano sesto di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. Il locale tecnico (soffitta) è composto da un unico vano non abitativo ed un bagno. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 65, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L' immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

- **Bene N° 27** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala D, interno 1A, piano T

Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un bagno ed una ampia corte pavimentata esterna, parzialmente coperta, di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 545, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L' immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

LOTTO 28

- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala D, interno 1B, piano T

Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un bagno ed una corte pavimentata esterna, parzialmente coperta, di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 544, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L' immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 -

Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

LOTTO 29

SI PRECISA CHE DETTO BENE NON VIENE POSTO IN VENDITA IN QUANTO DOVRA' COSTITUIRE VANO TECNICO A SERVIZIO DELL' INTERA SCALA E QUINDI SUCCESSIVAMENTE DESTINATO CATASTALMENTE A BENE COMUNE NON CENSIBILE

- **Bene N° 29** - Soffitta ubicata a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala D, piano 4
Bene posto al piano quarto di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. Il locale tecnico (soffitta) è composto da un unico vano non abitativo, da un locale adibito a cucina e da un bagno. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 74, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L' immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI

LOTTO 30

- **Bene N° 30** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala E, interno 1A, piano T

Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno ed una corte pavimentata esterna, parzialmente coperta, di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l'immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 547, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTE UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

LOTTO 31

- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala E, interno 1B, piano T

Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno ed una corte pavimentata esterna, parzialmente coperta, di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l'immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 546, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G.

adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

LOTTO 32

- **Bene N° 32** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala E, interno 4, piano 1 Bene posto al piano primo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un disimpegno e due balconi coperti, di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 78, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L' immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".

- Bene N° 33** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala E, interno 6, piano 2 Bene posto al piano secondo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un disimpegno e due balcone coperti, di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 80, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L' immobile ricade nella zona "B" - Aree edificate e/o di completamento - art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell' 11 marzo 2002, approvata con Deliberazione della giunta regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004. In particolare, in base a quanto indicato dalla cartografia di Piano Regolatore, il lotto ricade nella Sottozona "B1" - Aree edificate sature, comprendente diverse sottozone del P.R.G. del '74 (B1, B2,B3, B4b, B5, B6, B7 - Completamento; C1, C2, D1, D2, D3, D4). IN TALE SOTTOZONA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI IN ESSERE, NON REALIZZATI DEL TUTTO O PARZIALMENTE EDIFICIATI, OVVERO NON ANCORA COSTRUITI MA CONCESSI CON PATTO ANCORA VALIDO ED IN CUI VALGONO I PARAMETRI STABILITI NEGLI ATTI AMMINISTRATIVI. E' PREVISTA LA RISTRUTTURAZIONE, LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE O PARZIALE DELL' ESISTENTE PER IL QUALE, QUALORA SI MIGLIORI L' ASSETTO QUALITATIVO DEI LUOGHI E LA VIABILITA', E' CONSENTITO UN AUMENTO DELLA SUPERFICIE DEL 15% E, QUALORA SI DETERMINI L' UNIONE DI UNO O PIU' FABBRICATI CHE COMPORTI UNA MIGLIORE ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, DEL PARCHEGGIO E DEL VERDE, UN INCREMENTO DEL 20%. E' PREVISTO INOLTRE CHE QUALORA IL FABBRICATO ESISTENTE NON ABBA SVILUPPATO LA VOLUMETRIA PREVISTA DALLA NORMATIVA DEL PRG VIGENTE E' CONSENTITO DI REALIZZARE LA SUPERFICIE MANCANTE OLTRE AD UN BONUS DEL 15% O 20% DEL TOTALE DELLA SUPERFICIE CHE SI SAREBBE POTUTA REALIZZARE. AGLI EVENTUALI LOTTI LIBERI NON INDIVIDUABILI NELLA CARTOGRAFIA DEL PIANO VIENE APPLICATA LA NORMATIVA PRESCRITTA PER LA ZONA "B2".



LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 27, Categoria A2	Superficie	87,21 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile è sufficiente per quanto riguarda l' interno, con la presenza di alcune crepe. Esternamente mancano alcune mattonelle nella corte esterna e ci sono diffuse tracce di umidità e arbusti. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.		
Descrizione:	Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere da letto, un disimpegno, un bagno ed una corte pavimentata esterna di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 28, Categoria A2	Superficie	96,37 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile è insufficiente per quanto riguarda l' interno, con la presenza di umidità diffusa e condizioni igienico-sanitarie non rispettate. In entrambe le porzioni dell' immobile si sono riscontrate gravi deficienze igieniche per la presenza di umidità, scarso arieggiamento e manutenzione generale. In particolare nella porzione alla quale si è acceduto tramite ausilio della forza pubblica si sono riscontrati accatastamenti di mobili, indumenti e cibo, rendendo necessaria una futura bonifica dei locali. Esternamente le condizioni sono discrete e necessitano solamente di un risanamento e una pulizia generale. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.		
Descrizione:	Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è attualmente diviso abusivamente in due porzioni con accessi indipendenti ma, non soddisfacendo i requisiti igienico sanitari e aeroilluminanti prescritti per legge dovrà essere ricondotto allo stato denunciato con DIA tramite demolizione e ripristino dello stato antecedente i lavori abusivi. Alla prima		

	porzione si accede attraverso il vano scala "B" ed è composta da corridoio, soggiorno/pranzo, cucina (da demolire), un pluriuso, un bagno ed una corte pavimentata esterna di proprietà esclusiva. Alla seconda porzione si accede esternamente dalla parte posteriore del fabbricato ed è composta da un soggiorno pranzo con angolo cottura, una camera singola, un bagno ed una corte pavimentata esterna. Nel ripristinare lo stato concessionato si dovrà pertanto ricostituire un' unica unità immobiliare permettendo il passaggio tra le due porzioni che è attualmente impedito. Una eventuale divisione dovrà essere richiesta tramite titolo abilitativo idoneo rispettando i requisiti aerilluminanti ed i vani minimi prescritti dal D.M. 5 luglio 1975 in materia di norme igienico sanitarie. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 6A, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 548, Categoria A2	Superficie	45,38 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile è buono sia per quanto riguarda l' interno, sia per quanto riguarda il balcone esterno. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.		
Descrizione:	Bene posto al piano primo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio ed un balcone coperto. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 6B, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 549, Categoria A2	Superficie	46,98 mq

Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile è discreto internamente con tracce di umidità nei pressi della cucina, (da verificare se derivanti da stagnazione di umidità e vapori di cottura uniti a scarsa ventilazione e riscaldamento degli ambienti o da infiltrazioni esterne dovute a scarsa manutenzione dei paramenti murari esterni con concomitante distacco di cortina di rivestimento). Sono altresì presenti tracce di muffe e umidità nel balcone esterno. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.
Descrizione:	Bene posto al piano primo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, e due balconi coperti. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 5

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 12A, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 554, Categoria A2	Superficie	41,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile nel complesso è buono. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.		
Descrizione:	Bene posto al piano terzo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto e un bagno. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 6

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 12B, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 555, Categoria A2	Superficie	51,30 mq

Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile nel complesso è buono. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.
Descrizione:	Bene posto al piano terzo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e due balconi ad uso esclusivo. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 7

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 14, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 39, Categoria A2	Superficie	84,72 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile è buono per quanto riguarda l' interno. Esternamente lo stato conservativo è discreto. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.		
Descrizione:	Bene posto al piano quarto di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con cucina separata, due camere da letto, un disimpegno, un bagno ed un ampio balcone esterno di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 8

Bene N° 8 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 15, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 40, Categoria A2	Superficie	86,50 mq

Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile nel complesso è discreto. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.
Descrizione:	Bene posto al piano quarto di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo, cucina, due camere da letto, due bagni, un disimpegno e due balconi ad uso esclusivo. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 9

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 2A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 542, Categoria A2	Superficie	50,76 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile è buono per quanto riguarda l' interno. Esternamente mancano alcune rifiniture nelle tinteggiature dovute ad umidità. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.		
Descrizione:	Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno ed una corteo pavimentata esterna di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 10

Bene N° 10 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 2B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 543, Categoria A2	Superficie	43,29 mq

Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile è sufficiente per quanto riguarda l' interno, con la presenza di alcune imperfezioni alle pareti e l' assenza di alcune rifiniture. Esternamente mancano alcune rifiniture nelle tinteggiature e le inferriate versano in cattivo stato di manutenzione. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.
Descrizione:	Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno ed una corte pavimentata esterna di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 11

Bene N° 11 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 46, Categoria A2	Superficie	62,68 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile è buono per quanto riguarda l' interno. Esternamente mancano alcune rifiniture nelle tinteggiature e distacco degli intonaci dovuti probabilmente ad umidità. E' presente ruggine alle inferriate e sono vistosi i problemi legati all' integrità degli intonaci e dei copriferri di armatura nei solai d' intradosso dei soprastanti balconi. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.		
Descrizione:	Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un disimpegno ed una corte pavimentata esterna di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 12

Bene N° 12 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 7A, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 551, Categoria A2	Superficie	49,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile è discreto per quanto riguarda l' interno. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.		
Descrizione:	Bene posto al piano primo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e un disimpegno d' ingresso. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 13

Bene N° 13 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 7B, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 550, Categoria A2	Superficie	52,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile è discreto per quanto riguarda l' interno. Anche lo stato conservativo delle aree esterne (balcone coperto) risulta discreto. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.		
Descrizione:	Bene posto al piano primo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e un ampio balcone coperto. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 14

Bene N° 14 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 11A, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 553, Categoria A2	Superficie	42,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile è discreto per quanto riguarda l' interno. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.		
Descrizione:	Bene posto al piano secondo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un disimpegno d' ingresso e un balcone coperto. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 15

Bene N° 15 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 11B, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 552, Categoria A2	Superficie	54,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile è discreto per quanto riguarda l' interno, anche se presenta scarsa manutenzione generale. Esternamente è in discreto stato di conservazione. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.		
Descrizione:	Bene posto al piano secondo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e un ampio balcone coperto. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 16

Bene N° 16 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 12, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 54, Categoria A2	Superficie	96,40 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile è buono per quanto riguarda l' interno. Esternamente è in discreto stato di conservazione in quanto sono visibili tracce di umidità diffusa sulle pareti. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.		
Descrizione:	Bene posto al piano secondo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo, cucina, due camere da letto, due bagni, un disimpegno d' ingresso, un antibagno e tre balconi coperti. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 17

Bene N° 17 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 13A, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 557, Categoria A2 - Fg. 17, Part. 711, Sub. 556, Categoria E	Superficie	47,58 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile è buono per quanto riguarda sia l' interno, sia il balcone esterno. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.		
Descrizione:	Bene posto al piano terzo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un bagno, e un balcone coperto. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 18

Bene N° 18 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 13B, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 558, Categoria A2 - Fg. 17, Part. 711, Sub. 556, Categoria E	Superficie	48,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile è buono per quanto riguarda sia l' interno, sia i balconi esterni. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.		
Descrizione:	Bene posto al piano terzo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un disimpegno, un bagno e due balconi coperti. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 19

Bene N° 19 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 14A, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 560, Categoria A2	Superficie	42,22 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile è discreto per quanto riguarda sia l' interno, sia il balcone esterno. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.		
Descrizione:	Bene posto al piano terzo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un disimpegno d' ingresso, un bagno e un balcone coperto. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 20

Bene N° 20 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 14b, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 559, Categoria A2	Superficie	58,30 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile è appena sufficiente per quanto riguarda sia l' interno, sia il balcone coperto, in quanto si sono riscontrate tracce di umidità ed infiltrazioni di acqua provenienti da tubazioni danneggiate (o mal realizzate) appartenenti al soprastante appartamento. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.		
Descrizione:	Bene posto al piano terzo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un bagno cieco e un ampio balcone coperto. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 21

Bene N° 21 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 15, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 57, Categoria A2	Superficie	108,90 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile è buono per quanto riguarda l' interno. Esternamente è in discreto stato di conservazione in quanto sono visibili tracce di umidità diffusa sulle pareti. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.		
Descrizione:	Bene posto al piano terzo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno, sala da pranzo con angolo cottura, due camere da letto, due bagni, un disimpegno d' ingresso, due disimpegni e tre balconi coperti. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 22

Bene N° 22 - Appartamento	
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 16, piano 4

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 58, Categoria A2	Superficie	61,36 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile è buono sia internamente, sia nel balcone esterno. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.		
Descrizione:	Bene posto al piano quarto di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un disimpegno e un balcone coperto. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 23

Bene N° 23 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 17, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 59, Categoria A2	Superficie	66,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile è buono sia internamente, sia nel balcone esterno. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.		
Descrizione:	Bene posto al piano quarto di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un disimpegno e due balconi coperti. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 24

Bene N° 24 - Appartamento	
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 19, piano 4

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 61, Categoria A2	Superficie	107,60 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile è discreto internamente, anche se si denotano sui muri di alcuni ambienti abitativi tracce di umidità diffusa. Nei balconi è visibile il distacco di parte della tinteggiatura e dell'intonaco, con crepe e evidenza di alcuni ferri sui parapetti. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.		
Descrizione:	Bene posto al piano quarto di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, tre camere da letto, due bagni, due disimpegni e tre balconi coperti. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 25

Bene N° 25 - Appartamento

Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, interno 20, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 62, Categoria A2	Superficie	57,72 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile è buono sia internamente, sia nel balcone esterno. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.		
Descrizione:	Bene posto al piano quinto di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un disimpegno e un balcone coperto. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 26

SI PRECISA CHE DETTO BENE NON VIENE POSTO IN VENDITA IN QUANTO DOVRA' COSTITUIRE VANO TECNICO A SERVIZIO DELL' INTERA SCALA E QUINDI SUCCESSIVAMENTE DESTINATO CATASTALMENTE A BENE COMUNE NON CENSIBILE

Bene N° 26 - Soffitta			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala C, piano 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 65, Categoria C2	Superficie	6,20 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del locale è di basso livello, con tracce diffuse di umidità alle pareti ed infissi mancanti. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.		
Descrizione:	Bene posto al piano sesto di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. Il locale tecnico (soffitta) è composto da un unico vano non abitativo ed un bagno. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 27

Bene N° 27 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala D, interno 1A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 545, Categoria A2	Superficie	46,25 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile è discreto per quanto riguarda l' interno. Esternamente mancano alcune rifiniture nelle tinteggiature e alcune piastrelle della zoccolatura, ma nel complesso lo stato conservativo è discreto. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.		
Descrizione:	Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camere da letto, un bagno ed una ampia corte pavimentata esterna, parzialmente coperta, di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo
------------------------------	--------------------------------

LOTTO 28

Bene N° 28 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala D, interno 1B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 544, Categoria A2	Superficie	40,03 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile è scarso per quanto riguarda l' interno, con diverse problematiche impiantistiche e di umidità dei locali, scarsamente areati e coibentati. Si ricorda inoltre che comunque i locali non sono predisposti per i fini abitativi, per i quali abusivamente se ne fa uso al momento del sopralluogo, ma hanno come destinazione quella di servire i sottostanti appartamenti ai fini impiantistici. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.		
Descrizione:	Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno ed una corteo pavimentata esterna, parzialmente coperta, di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 29

SI PRECISA CHE DETTO BENE NON VIENE POSTO IN VENDITA IN QUANTO DOVRA' COSTITUIRE VANO TECNICO A SERVIZIO DELL' INTERA SCALA E QUINDI SUCCESSIVAMENTE DESTINATO CATASTALMENTE A BENE COMUNE NON CENSIBILE

Bene N° 29 - Soffitta			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala D, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 74, Categoria C2	Superficie	7,15 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del vano tecnico è di basso livello, con chiazze diffuse di umidità alle pareti, tracce impiantistiche non rivestite dai pavimenti ed infissi mancanti. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.		

Descrizione:	Bene posto al piano quarto di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. Il locale tecnico (soffitta) è composto da un unico vano non abitativo, da un locale adibito a cucina e da un bagno. La zona nella quale è dislocato l'immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 30

Bene N° 30 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala E, interno 1A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 547, Categoria A2	Superficie	51,97 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è discreto per quanto riguarda l'interno, con evidenti tracce di umidità sul solaio d'intradosso del soggiorno, probabilmente dovuti ai vapori della cucina uniti alla scarsa ventilazione dei locali. Esternamente si evidenziano distacco della tinteggiatura esistente, tracce di muffe e arbusti spontanei, ma nel complesso lo stato conservativo è discreto. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l'appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.		
Descrizione:	Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno ed una corte pavimentata esterna, parzialmente coperta, di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l'immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 31

Bene N° 31 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala E, interno 1B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 546, Categoria A2	Superficie	48,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è discreto per quanto riguarda l'interno, con imperfezioni alle tinteggiature e la mancanza di alcune placche dei terminali elettrici. Esternamente si evidenziano distacco della tinteggiatura esistente, tracce di muffe e arbusti spontanei, ma nel complesso lo stato conservativo è sufficiente. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l'appartamento è parte, si precisa che		

	versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.
Descrizione:	Bene posto al piano terra di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno ed una corteo pavimentata esterna, parzialmente coperta, di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 32

Bene N° 32 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala E, interno 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 78, Categoria A2	Superficie	79,32 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile è discreto per quanto riguarda l' interno, anche se si denotano tracce di umidità sulle pareti nelle camere da letto, probabilmente dovute a scarsa ventilazione dei locali unita all' esposizione a Nord dei suddetti. Esternamente lo stato conservativo è buono. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.		
Descrizione:	Bene posto al piano primo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un disimpegno e due balconi coperti, di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 33

Bene N° 33 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala E, interno 6, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 80, Categoria A2	Superficie	79,32 mq

Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile è buono per quanto riguarda l' interno. Esternamente lo stato conservativo è buono. Per quanto riguarda il complesso immobiliare, del quale l' appartamento è parte, si precisa che versa in condizioni igienico sanitarie insufficienti, con assenza di impianti elettrici negli androni, ascensori non funzionanti, citofoni e campanelli non funzionanti o rimossi, etc.
Descrizione:	Bene posto al piano secondo di un fabbricato residenziale multipiano con tipologia in linea. L' appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un disimpegno e due balconi coperti, di proprietà esclusiva. La zona nella quale è dislocato l' immobile presenta ampia disponibilità di parcheggi in un quartiere periferico che beneficia di una diversificata varietà di servizi (sportivi, commerciali, religiosi, etc.).
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

