

Tribunale Ordinario di VELLETRI – Esecuzioni Immobiliari -

Esecuzione Immobiliare: **N° 199/13**

Nei confronti di:



Promossa da:



c/o l'Avvocato Enrico MELE con studio in **ARTENA (RM)**
Via di Valle Raina n. 2

Con l'intervento di: non risultano creditori precedenti

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Riccardo Audino**

Custode Giudiziario:

Perito (C.T.U.)

**Geom. Luciano FELICI – Viale Bruno Buoizzi n. 17 00049
VELLETRI.**

- RELAZIONE PERITALE -
stima beni immobili

Sommario

1. Premessa.....	2
2. Descrizione.....	2
3. Caratteristiche costruttive.....	3
4. Dati identificativi catastali	5
5. Titoli di proprietà	5
6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.....	6
7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria	7
8. Destinazione urbanistica delle aree	7
9. Regolarità amministrativa dei fabbricati	8
10. Disponibilità dell'immobile	8
11. Oneri condominiali.....	8
12. Confini dell'immobile.....	8
13. Convenzione matrimoniale.....	8
14. Dati ipocatastali.....	9
15. Valutazione degli immobili.....	9
16. Criteri di formazione dei lotti.....	10
17. Considerazioni finali	10
18. Schema riassuntivo perizia.....	11
19. Riepilogo per bando d'asta	13
20. Riepilogo commerciale per la pubblicità.....	14
21. Bozza per decreto di trasferimento.....	16
22. Allegati	17

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 31 dicembre 2012 – Cronologico 4726 -, trascritto presso la Conservatoria dei RR.LL. di ROMA 2 il 14 marzo 2013 al n. 10528 Reg.Gen. e n. 7604 Reg.Part., la [REDACTED]

[REDACTED] richiedeva al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà della sig.ra:

e più precisamente: porzioni immobiliari della palazzina "E1", facenti parte del complesso edilizio denominato

"Zodiaco" sito nel Comune di Anzio (RM), località Lavinio Scalo, con accesso da Via del Sagittario 9:

- appartamento tipo "Venere" posto al piano quarto contraddistinto con il n. int. 30, composto da saloncino con angolo cottura; una camera, bagno e balcone;

- posto auto sito al piano terra, distinto con il n. 3 (tre) confinante con posto auto n.ro 4; posto auto n.ro 2; spazio di manovra; salvo altri.

Detti immobili risultano censiti al catasto fabbricati del Comune di Anzio al foglio 7 con la particella 1769, subalterno 501, cat. A/2; cl. 2^; vani 2,5; R.c. € 316,33 (l'appartamento); sub. 110; cat. C/6; cl. 1^; mq. 15; R.c. € 83,67 (il posto auto), (vedi allegati "B" e "B/1")

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 18 settembre 2013 ha nominato quale esperto il sottoscritto **Geom. Luciano FELICI** come da verbale che alla presente relazione si allega sotto la lettera "A" cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

Si è proceduto alla formazione di unico lotto, trattandosi di unità immobiliare con annesso posto auto coperto (costituente di fatto unica entità "fisica"), sulla base delle valutazioni di cui al capitolo n. 15.

Preliminarmente all'espletamento dell'incarico, il sottoscritto ha accertato:

- che i beni pignorati si riferiscono esclusivamente a quelli per i quali si fa riferimento nella documentazione di cui sopra;

Per cui procede alla redazione della presente.

Lotto Unico

2. Descrizione

unità negoziale ad uso abitativo
(vedi allegati "C" - C/1" - "C/2" e "C/3")

Proprietà:

Dati Catastali:

ditta:

proprietà PER 1/1.

Foglio n. 7; part. 1769; sub. 501; cat. A/2; cl. 2^; vani 2,5; rendita € 316,33;

Via del Sagittario n. 9 piano 4 ; interno 30; edificio: E1.

Confinanti: con appartamento int. settantaquattro, appartamento int. settantasei; vano scale; salvo altri.

Descrizione: appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano quarto - distinto con l'int. 30, composto da soggiorno/ pranzo con angolo cottura; camera; bagno e balcone; del tipo economico, ubicato in ANZIO Via del Sagittario n. 9 – edificio "E1"- piano 4° interno 30

Consistenza:

• **Piano 4°:** soggiorno/ pranzo con angolo cottura; camera; bagno, e balcone;

Pertinenze: quota millesimale sulle parti condominiali comuni.

Destinazione	Superficie utile	Superficie non residenziale Balcone coperto	Superficie Lorda	Coeff	Superficie Convenzionale
	[mq]	[mq]	[mq]		[mq]
Abitazione	28,09		32,72	1.17	32,86
		3,95		0.35	1,38
TOTALE SUPERFICIE					34,24

Nota: Per l'abitazione è stato assegnato un coefficiente pari ad 1,17 considerando per intero le superfici interne calpestabili + il 100% dei muri perimetrali ed il 50% delle pareti divisorie interne; per il balcone coperto il coefficiente di riferimento è pari a 0,35.

La posizione in cui è ubicata la costruzione ricade in zona urbana, completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ricadente in un piano di zona di edilizia convenzionata e sovvenzionata di 5 piani in elevazione + piano piloti e copertura a terrazza, ultimato all'incirca nell'anno 1990, in condizioni di manutenzione discreta.

Altezza utile interna: ml. 2.70 circa

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 34,24 circa

3. Caratteristiche costruttive

unità negoziale abitazione Lotto Unico

- Generali Edificio:

Str. verticali: in c.l.s. armato in normale stato di manutenzione;

Solai: del tipo misto in latero-cemento;

Copertura: a terrazza;

Pareti esterne intonacate e tinteggiate;

Infissi esterni: tapparelle in p.v.c;

Parapetti balconi e/o terrazzi: in muratura tinteggiati;

Scale: con struttura portante in c.l.s. rivestite in trani;

- interne appartamento :

Pavimentazione interna: piastrelle di monocottura chiare monocromatiche dimensioni 33x33;

Pareti interne: in muratura di mattoni forati a tre fori, con intonaco civile tinteggiato;

Pavimentazione balconi: con piastrelle di gres rosso dimensioni 7½x15;

Rivestimenti dei servizi: in piastrelle di ceramica smaltata h. m. 1,80 per il bagno, e m. 1.60 per la

cucina;

Riscaldamento: del tipo autonomo a gas metano con elementi radianti in acciaio smaltati, con caldaia autonoma;

Porte interne: bussole tamburate in noce nazionale;

Ingresso: portoncino in legno.

Infissi interni: in alluminio smaltato con vetrocamera e tapparelle in p.v.c.;

Scale: con struttura portante in c.l.s. rivestite in trani;

Impianto elettrico: sottotraccia del tipo sfilabile con salvavita; non rispetta la normativa vigente.

Servizi igienico sanitari: bagno con vasca; bidet; vater; lavabo; cassetta di scarico.

Dotazioni condominiali: parti comuni condominiali.

Condizioni generali dell'unità immobiliare: discrete.

Altro: l'edificio risulta essere in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

2.1. Descrizione

**unità negoziale ad uso posto auto coperto
(vedi allegato "C4" e "C5")**

Proprietà:

Dati Catastali:

ditta:

- proprietà PER 1/1;

Foglio n. 7; part. 1769; sub. 110; cat. C/6; cl. 1[^]; mq. 15; rendita € 83,67; Via del Sagittario n. 9 piano T; interno 3.

Confinanti: con posto auto n.ro quattro; posto auto n.ro due; area di manovra; salvo altri.

Descrizione: posto auto coperto, posto al piano terra - distinto con l'int. 3 avente una superficie di circa mq. 15,00 (spazio "libero" delimitato da strisce), ubicato in ANZIO Via del Sagittario n. 9 - edificio "E1"- piano T, interno 3.

Consistenza:

- **Piano T:** spazio "libero" delimitato da strisce;

Destinazione	Superficie non residenziale	Superficie Lorda	Coeff	Superficie Convenzionale
	[mq]	[mq]		[mq]
Posto auto coperto	15,00	15,00		15,00
				15,00
TOTALE SUPERFICIE				15.00

La posizione in cui è ubicata la costruzione ricade in zona urbana, completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ricadente in un piano di zona di

edilizia convenzionata e sovvenzionata di 5 piani in elevazione + piano piloty e copertura a terrazza, ultimato all'incirca nell'anno 1990, in condizioni di manutenzione discreta.

Altezza utile interna: ml.circa
Superficie Convenzionale complessiva: mq. 15,00 circa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.1. Caratteristiche costruttive

unità negoziale posto auto Lotto Unico

- Generali Edificio:

Str. verticali: in c.l.s. armato in normale stato di manutenzione;

Solai: del tipo misto in latero-cemento;

Copertura: a terrazza;

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate;

Infissi esterni: tapparelle in p.v.c;

Parapetti balconi e/o terrazzi: in muratura tinteggiati;

Scale: con struttura portante in c.l.s. rivestite in trani

- Posto auto coperto:

Pavimentazione: battuto di cemento "tipo industriale";

Dotazioni condominiali: parti comuni condominiali.

Condizioni generali dell'unità immobiliare: discreta;

Altro: l'edificio risulta essere in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

4. Dati identificativi catastali abitazione

Dati Catastali:

ditta: [REDACTED]

proprietà PER 1/1;

Foglio n. 7; part. 1769; sub. 501; cat. A/2; cl. 2^; vani 2,5; rendita € 316,33; Via del Sagittario n. 9 piano 4 ; interno 30; edificio: E1; (vedi allegati "C" - "C/1" e "C/3")

4.1 Dati identificativi catastali posto auto coperto

ditta: [REDACTED]

proprietà PER 1/1;

Foglio n. 7; part. 1769; sub. 110; cat. C/6; cl. 1; mq. 15; rendita € 83,67; Via del Sagittario n. 9 piano T ; interno 3; (vedi allegato "C4" e "C5").

5. Titolo di proprietà

unità negoziale Lotto Unico

TITOLARI:

- [REDACTED]

- proprietà PER 1/1;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[Handwritten signature]

Pubb. Uff.: Notaio A. Leonzio di Roma	Data:	20/12/2010	Rep. n°:	91582
Registrato Agenzia delle Entrate Roma 1	Data:	21/12/2010	N. serie:	38251 IT
Tras. Cons. RR.II. di Roma 2	Data:	22/12/2010	N° par/gen	42551 RP 73129 RG

(vedi allegato "D").

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio unità negoziale Lotto Unico

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

TITOLARI:

- [REDACTED] proprietà PER 1/1;

Pubb. Uff.: Notaio A. Leonzio di Roma	Data:	20/12/2010	Rep. n°:	91582
Registrato Agenzia delle Entrate Roma 1	Data:	21/12/2010	N. serie:	38251 IT
Tras. Cons. RR.II. di Roma 2	Data:	22/12/2010	N° par/gen	42551 RP 73129 RG

(vedi allegato "D");

Dal 20/12/2012 a tutt'oggi.

- [REDACTED] - proprietà PER 1/1;

Pubb. Uff.: Notaio A. Leonzio di Roma	Data:	21/09/1998	Rep. n°:	51308
Registrato Agenzia delle Entrate Roma 1	Data:		N. serie:	
Tras. Cons. RR.II. di Roma 2	Data:	23/09/1998	N° par/gen	19237 RP 29279 RG

Periodo dal 21/09/1998 al 20/12/2010;
(vedi allegato "E").

- [REDACTED] proprietà PER 1/1;

Pubb. Uff.: Notaio A. GAROFALO di Roma	Data:	26/06/1990	Rep. n°:	24987
Registrato UU.RR Atti Privati Roma	Data:	13/07/1990	N. serie:	-----
Tras. Cons. RR.II. di Roma 2	Data:	20/07/1990	N° par/gen	20653 RP 29236 RG

Periodo dal 26/06/1990 al 21/09/1998;
(vedi allegato "F").

N.B. Il predetto atto è stato oggetto di rettifica, per erronea indicazione della particella catastale identificativa, con atto a rogito notaio A, GAROFALO di Roma del 30/11/1991 – Rep. 27783 ed ivi reg.to Atti Privati in data 18/11/1991; trascritto alla Conservatoria di Roma 2 in data 29/11/1991 al 52190 di Reg. Gen. ed al n. 32469 di Reg. Part. (vedi allegato “G”);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria

A norma dell'art. 173-bis Disp. Att. c.p.c., precisare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, quali ad esempio, iscrizioni, trascrizioni, domande giudiziali, sequestri, privilegi, servitù (per quelli di natura condominiale si rinvia al punto 11), gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, precisando se la trascrizione è anteriore o successiva a quella del pignoramento.

unità negoziale intero Lotto Unico

- IPOTECA - Volontaria:

- N. part/gen 17146/73130 in data 22/12/2010 - Conservatoria RR.II. di Roma 2

- Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

- Atto: Pubb. Ufficiale Notaio A. LEONZIO di ROMA del 20/12/2010 n. di repertorio 91583/11132;

- L'iscrizione risulta a favore di: [REDACTED]

- Il gravame è attivo sull'intero Lotto il tutto per la complessiva somma di € 192.000,00 dei quali Lit. € 96.000,00 di capitale mutuato. (v. allegato “H”).

Ipoteca antecedente al pignoramento.

- PIGNORAMENTO -

- N. part/gen. 7604/10528 in data 14/03/2013 – Conservatoria RR.II. di Roma 2;

- Contro: [REDACTED]

- Atto: Atto Esecutivo in data 31/12/2012 cron. 4726 Tribunale di Velletri

- A Favore di: TERCAS CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI TERAMO S.P.A. con sede in TERAMO Corso S. Giorgio n. 36;

- Il Pignoramento è attivo sui seguenti corpi: intero lotto (v. allegato “B” e “B1”).

8. Destinazione urbanistica delle aree

Intero lotto

Non esistono aree che necessitano della richiesta del certificato di destinazione urbanistica del terreno, trattandosi di esecuzione avente per oggetto immobili diversi da terreni stessi e non ricorrendo le ipotesi in cui esso è richiesto dall'art. 30, comma 2^a, del D.P.R. 380/2001. Comunque il lotto il quale ricade l'edificio risulta saturo sotto l'aspetto edificatorio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[Handwritten signature]

9. Regolarità amministrativa dei fabbricati

unità negoziale ad uso abitativo e posto auto

Sulla base delle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio, previa richiesta di accesso agli atti con Racc. A.R. n. 14613258003-2 e n. 14613258005-4 dell'01/10/2013, il sottoscritto ha verificato che l'edificio nel quale ricade l'unità immobiliare oggetto di accertamento è stato realizzato con concessione edilizia n. 10651/E1 del 30/05/1984.

Successivamente in data 05/08/1991 è stata rilasciata autorizzazione per la realizzazione di un deposito di biciclette nel piano piloty dell'edificio.

E' stato rilasciato dal Comune di Anzio alla sig.ra [REDACTED] attestazione di allaccio alla pubblica fognatura in data 18/01/1996 protocollo n. 0079.

Per detto edificio non risulta essere stato rilasciato certificato di abitabilità e di inizio e fine lavori.

E' stato accertato presso gli uffici comunali che non esistono richieste di condono edilizio a nome degli esecutati e/o loro dante causa.

È stata riscontrata la regolarità edilizia dell'edificio nel quale ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare eccetto una modestissima difformità eseguita in fase di edificazione riguardante il "ribaltamento" del blocco scala, sostanzialmente la rampa di scala è stata posizionata dove doveva essere posizionato l'ascensore e viceversa, e non risulta essere stata presentata variante in corso d'opera, si ritiene che detta difformità sia irrilevante sotto l'aspetto edilizio, ma che comunque potrà essere sanata dai condomini, (vedi allegati "I", "I/1", "L" e "M").

10. Disponibilità dell'immobile

intero lotto

L'unità negoziale, abitazione + posto auto, risulta attualmente occupata dall'esecutata con due figli in tenera età.

L'occupante dichiara di non versare oneri condominiali, (vedi verbale d'accesso allegato).

11. Oneri condominiali

unità negoziale intero Lotto

Per le unità immobiliari oggetto di accertamento non esistono vincoli condominiali ad di fuori di quelli previsti per legge sulla comunione dei beni, quali ad esempio, muri comuni, terrazzi etc..

Alla data odierna risultano pendenze verso il condominio per € 2.228,05, alle quali occorre aggiungere € 660,00 per la quota parte di lavori condominiali deliberati, il tutto come comunicato dall'amministratore del condominio con mail del 22/10/2013 (vedi allegati "N").

12. Confini dell'immobile

● Confinanti:

- **abitazione:** con appartamento int. settantaquattro, appartamento int. settantasei; vano scale; salvo altri;
- **posto auto:** con posto auto n.ro quattro; posto auto n.ro due; area di manovra; salvo altri.

13. Convenzione matrimoniale

L'esecutata non ha dichiarato il proprio stato civile, comunque nell'atto di acquisto aveva dichiarato di essere nubile.



14. Dati ipocatastali

Intero lotto

Vedi quelli già riportati nel capitolo 4.



15. Valutazione degli immobili

La stima delle unità immobiliari è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale delle unità immobiliari.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare.

Le unità immobiliari sono parte di un edificio pluriplano ricadente in un piano di zona di edilizia economica e popolare con area scoperta condominiale, composto da 5 piani in elevazione, dove ricadono le abitazioni, e piano piloty dove sono ubicati i posti auto. L'abitazione è posta al piano quarto, con balcone coperto, mentre il posto auto coperto è ubicato al piano terra (piloty).

Gli edifici sono ubicati in zona residenziale urbana del Comune di ANZIO.

Caratteristiche della zona: zona periferica / residenziale urbana, dotata di tutte le opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria. Collegamenti pubblici con la capitale, garantiti da ottima viabilità (prospiciente la Nettunense), dal servizio CO.TRA.L. e dalla stazione ferroviaria posta a pochi Km. di distanza.

- Al fine di arrivare alla determinazione del più probabile valore di mercato sono stati assunti i seguenti valori dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma II° Numero 2013:

Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma

- ABITAZIONE:

• valore minimo al mq. : € 1.600,00

• valore massimo al mq. : € 2.150,00

- POSTI AUTO:

• valore al mq. : € 1.250,00



Ipotesi e criteri di stima: la stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie lorda alla quale viene sommata la superficie convenzionale delle superfici scoperte (balcone coperto). Nello specifico alla predetta superficie si applicherà il valore medio della zona in quanto sia l'edificio che l'unità immobiliare risultano in un discreto stato manutentivo.

Per cui avremo:

• **Abitazione** € $(1.600,00 + 2.150,00) : 2 = \text{€/mq. } 1.875,00$

• **Posto auto** € 1.250,00



IDENTIFICATIVO	Superficie	Valore	VALORE	QUOTA	VALORE
LOTTO N° 1	Lorda Convenzionale	Unitario	COMPLESSIVO	LOTTO	LOTTO
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	% (1)	[€] (2)
Abitazione	34,24	1.875,00	64.200,00	100	64.200,00
Posto auto	15,00	1.250,00	18.750,00	100	18.750,00
			82.950,00	100	82.950,00

(1) Definire diritto reale: **piena proprietà**

(2) Arrotondato in eccesso o in difetto se superiore o inferiore ad € 50,00.

Valore diritto in piena proprietà: € 82.950,00

(diconsi euroottantaduemilanovecentocinquanta/00).

Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile in piena proprietà nello stato di fatto in cui attualmente si trova

Euro 82.950,00 (diconsi euro ottantaduemilanovecentocinquanta/00).

La stima dell'unità immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare.

(vedi allegati "0")

16. Criteri di formazione dei lotti

Si è proceduto alla formazione di un unico lotto in quanto trattasi di abitazione + posto auto di fatto inscindibili.

17. Considerazioni finali

Sia l'abitazione che il posto auto sono occupati dall'esecutata con due figli in tenera età, e risultano pendenze condominiali per € 2.228,05, alle quali occorre aggiungere € 660,00 per la quota parte di lavori condominiali deliberati.

18. Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 199/2013 R.G.

Promossa da	La TERCAS - Cassa di Risparmio della provincia di Teramo s.p.a. con sede in TERAMO Corso S. Giorgio n. 36
Nei confronti di	

G.E.	DOTT. RICCARDO AUDINO
Custode Giudiziario	
C.T.U	GEOM. LUCIANO FELICI

Recapito	
Recapito	06. 9641225 06. 9641228

LOTTO N°	1
Comune di:	
ANZIO	

Prezzo base d'asta	
Prov.	Indirizzo
RM	VIA DEL SAGITTARIO N. 9- EDIFICI "E 1" -INT.30

Zona	
PERIFERICA RESIDENZIALE URBANA	

Diritti:

unità negoziale ad uso abitativo

Piena Proprietà	SI	quota	1/1	
Piena proprietà		quota	BENI	
Nuda proprietà		quota		
Usufrutto		quota		
Altro		quota		
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni	Bene comune	
		Separazione dei beni		
Stato civile		Coniugati in regime di comunione legale dei beni.		
				X

Dati catastali : per i fabbricati

unità negoziale ad uso abitativo

Precedenti identificativi

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
7	1769	501	2,5	A/2	2	€ 316,33

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	vani	Categ.	Classe	Rendita €
7	1769	501	2,5	A/2	2	€ 316,33

ditta:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

unità negoziale posto auto coperto

Precedenti identificativi

Foglio	Particella	Sub.	Cons.	Categ.	Classe	Rendita
7	1769	110	MQ. 15	C/6	I	€ 83,67

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	vani	Categ.	Classe	Rendita €
7	1769	110	MQ. 15	C/6	I	€ 83,67

ditta:

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

unità negoziale ad uso abitativo

Superficie commerciale	MQ. 34,24									
Superfici delle pertinenze										
Anno di costruzione	1984/1990		Anno di ultimazione lavori						1990 circa	
Stato di manutenzione	Ottimo		buono		sufficiente	X	Scarso		pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo		buono		sufficiente	X	Scarso		pessimo	
Impianto elettrico	a norma		non a norma	X	Impianto termico	autonomo	X	centralizzato		
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Altro		Occupato dall'esecutata con due figli.			
Legge 326/03 e L.R. 12/2004	Non necessita.									
Vendite successive al pignoramento:	Nessuna									
Altri dati	È stata riscontrata la regolarità edilizia dell'edificio nel quale ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare eccetto una modestissima difformità eseguita in fase di edificazione riguardante il “ribaltamento” del blocco scala, sostanzialmente la rampa di scala è stata posizionata dove doveva essere posizionato l'ascensore e viceversa, e non risulta essere stata presentata variante in corso d'opera, si ritiene che detta difformità sia irrilevante sotto l'aspetto edilizio, ma che comunque potrà essere sanata dai condomini.									

unità negoziale posto auto coperto

Superficie commerciale		MQ. 15.00										
Superfici delle pertinenze												
Anno di costruzione		1984/1990		Anno di ultimazione lavori						1990		
Stato di manutenzione		Ottimo		buono		sufficiente		X	Scarso		pessimo	
Qualità delle finiture		Ottimo		buono		sufficiente		X	Scarso		pessimo	
Impianto elettrico		a norma		non a norma		Impianto termico		autonomo		centralizzato		
Stato dell'immobile		Libero		Locato		Altro		Occupato dall'esecutata con due figli.				
Legge 326/03 e L.R. 12/2004		Non necessita.										
Vendite successive al pignoramento:		Nessuna										
Altri dati												

[Handwritten signature]

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

unità negoziale intero Lotto

IPOTECA LEGALE	N. PART. 17146	N.GEN. 73130	22/12/2010
PIGNORAMENTO	N. PART. 7604	N.GEN. 10528	14/03/2013



19. Riepilogo per bando d'asta

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

In Anzio (RM) Via del Sagittario n. 9 (abitazione e posto auto coperto) edificio "E1":

-Piena Proprietà, di unità immobiliare ad uso abitativo identificata con l'interno "30", posta al piano 4°, della superficie utile di mq. 28,09 + mq. 3,95 di balconi, per una superficie commerciale di mq. 34,24;

Identificazione catastale: Foglio n. 7; part. 1769; sub. 501; cat. A/2; cl. 2; vani 2,5; rendita € 316,33; Via del Sagittario n.9, piano 4°; interno 30; edificio "E1";

Confinanti: con appartamento int. settantaquattro, appartamento int. settantasei; vano scale; salvo altri;

-Piena Proprietà, di unità immobiliare ad uso posto auto coperto identificata con l' interno "3", posta al piano terra, della superficie utile di mq. 15, per una superficie commerciale di mq. 15;

Identificazione catastale: Foglio n. 7; part. 1769; sub. 110; cat. C/6; cl. 1; con. mq. 15; rendita € 83,67; Via del Sagittario n.9 , piano terra edificio "E1";

Confinanti: con posto auto n.ro quattro; posto auto n.ro due; area di manovra; salvo altri;

L'edificio nel quale ricadono le unità immobiliari in oggetto è stato realizzato con concessione edilizia n. 10651/E1 del 30/05/1984 e non risulta essere stato rilasciato certificato di abitabilità. È stata riscontrata una modestissima difformità eseguita in fase di edificazione riguardante il "ribaltamento" del blocco scala, sostanzialmente la rampa di scala è stata posizionata dove doveva essere posizionato l'ascensore e viceversa, e non risulta essere stata presentata variante in corso d'opera, si ritiene che detta difformità sia irrilevante sotto l'aspetto edilizio, ma che comunque potrà essere sanata dai condomini.

L'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutata e vi sono pendenze condominiali.

PREZZO BASE D'ASTA: euro 82.950,00 (diconsi euro ottantaduemilanovecentocinquanta/00).

20. Riepilogo commerciale per la pubblicità

SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 199/2013 R.G.			
Custode Giudiziario		recapito	
LOTTO N°	1	Prezzo base d'asta	82.950,00 Euro

unità negoziale ad uso abitativo – posto auto coperto -

Comune di:	Prov	Indirizzo	Zona
ANZIO	RM	Via del Sagittario n. 9 (abitazione + posto auto coperto) edificio "E1" –	PERIFERICA URBANA RESIDENZIALE
Diritto reale:	PIENA PROPRIETÀ'		quota 100
Tipologia di immobile:	Abitazione civile e posto auto coperto ricadente in una palazzina pluripiano all'interno di un piano di zona di edilizia economica e popolare.		superficie comm. MQ. 34,24 ABITAZIONE + MQ. 15,00 POSTO AUTO
Pertinenze:	QUOTE CONDOMINIALE		superficie comm.
Stato conservativo:	DISCRETO		
Descrizione sintetica:	Proprietà dell' unità immobiliare ricadente in un edificio pluripiano contraddistinto con la lettera "E1" e precisamente: -ad uso abitativo identificata con l'interno "30" al 4° piano; -posto auto coperto identificato con il n. "3" al piano terra (piano piloty)		
Vendita soggetta Iva	NO		

Si allega documentazione fotografica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ

LOTTO UNICO



In Anzio (RM) Via del Sagittario n. 9 (abitazione e posto auto coperto) edificio "E1":

- **Piena Proprietà, di unità immobiliare ad uso abitativo identificata con l'interno "30",** posta al piano 4°, della superficie utile di mq. 28,09 + mq. 3,95 di balconi, per una superficie commerciale di mq. 34,24;

Identificazione catastale: Foglio n. 7; part. 1769; sub. 501; cat. A/2; cl. 2^; vani 2,5; rendita € 316,33; Via del Sagittario n.9 , piano 4 ; interno 30; edificio "E1";

Confinanti: con appartamento int. settantaquattro, appartamento int. settantasei; vano scale; salvo altri.

- **Piena Proprietà, di unità immobiliare ad uso posto auto coperto identificata con l' interno "3" ,** posta al piano terra, della superficie utile di mq. 15, per una superficie commerciale di mq. 15;

Identificazione catastale: Foglio n. 7; part. 1769; sub. 110; cat. C/6; cl. 1^; con. mq. 15; rendita € 83,67; Via del Sagittario n.9, piano terra , edificio "E1" ;

Confinanti: con posto auto n.ro quattro; posto auto n.ro due; area di manovra; salvo altri.

L'edificio nel quale ricadono le unità immobiliari in oggetto è stato realizzato con concessione edilizia n. 10651/E1 del 30/05/1984 e non risulta essere stato rilasciato certificato di abitabilità. È stata riscontrata una modestissima difformità eseguita in fase di edificazione riguardante il "ribaltamento" del blocco scala, sostanzialmente la rampa di scala è stata posizionata dove doveva essere posizionato l'ascensore e viceversa, e non risulta essere stata presentata variante in corso d'opera, si ritiene che detta difformità sia irrilevante sotto l'aspetto edilizio, ma che comunque potrà essere sanata dai condomini.

L'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutata e vi sono pendenze condominiali.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 82.950,00 (diconsi euro ottantaduemilanovecentocinquanta/00).



21. Bozza per decreto di trasferimento

LOTTO UNICO:

In Anzio (RM) Via del Sagittario n. 9 (abitazione e posto auto coperto) edificio "E1":

- **Piena Proprietà, di unità immobiliare ad uso abitativo identificata con l' interno "30"** , posta al piano 4°, della superficie utile di mq. 28,09 + mq. 3,95 di balconi, per una superficie commerciale di mq. 34,24;

Identificazione catastale: Foglio n. 7; part. 1769; sub. 501; cat. A/2; cl. 2; vani 2,5; rendita € 316,33; Via del Sagittario n.9 , piano 4° ; interno 30; edificio "E1" ;

Confinanti: con appartamento int. settantaquattro, appartamento int. settantasei; vano scale; salvo altri;

- **Piena Proprietà, di unità immobiliare ad uso posto auto coperto identificata con l' interno "3"**, posta al piano terra, della superficie utile di mq. 15, per una superficie commerciale di mq. 15;

Identificazione catastale: Foglio n. 7; part. 1769; sub. 110; cat. C/6; cl. 1^; con. mq. 15; rendita € 83,67; Via del Sagittario n.9 , piano terra, edificio "E1" ;

Confinanti: con posto auto n.ro quattro; posto auto n.ro due; area di manovra; salvo altri;

L'edificio nel quale ricadono le unità immobiliari in oggetto è stato realizzato con concessione edilizia n. 10651/E1 del 30/05/1984 e non risulta essere stato rilasciato certificato di abitabilità.

L' unità immobiliare risulta occupata dall'esecutata e vi sono pendenze condominiali.

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento all'incarico conferito.

Velletri, li 07/02/2013

Il C.T.E.

(Geom. Luciano Felici)



22. Allegati :

- Verbale di sopralluogo;
- “A” - Verbale d’incarico;
- “B” “B1” – Atto di Pignoramento Immobiliare e relativa Trascrizione;
- “C” – “C/1” – “C/2” – “C/3” – “C/4” – “C5” – visure catastali; planimetrie catastali unità immobiliari; estratto di mappa e grafico di rilievo;
- “D” – Trascrizione atto di provenienza esecutato notaio A. LEONZIO di Roma;
- “E” – Trascrizione atto di provenienza notaio A. LEONZIO di Roma;
- “F” – Trascrizione atto di provenienza notaio A. GAROFOLO di Roma;
- “G” – Trascrizione atto di provenienza notaio A. GAROFOLO di Roma;
- “H” – Trascrizione atto Ipoteca Volontaria notaio A. LEONZIO di Roma;
- “I” – Copia Concessione Edilizia;
- “I 1” – Stralcio grafico di progetto;
- “L” Autorizzazione edilizia Comune di Anzio;
- “M” – Attestazione esistenza allaccio in fogna;
- “N” – Comunicazione pendenze condominiali;
- “O” – Stralcio B.I.R;
- Documentazione fotografica,
- Copia lettera trasmissione perizia altri creditori e debitore.

Copia della relazione redatta con metodo informatico su cd-rom.

