

# TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G. E. Dott. RICCARDO AUDINO

Esec.Imm.re n. 284 /2007

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Promossa da: INTESA SANPAOLO S.P.A.

Contro: [REDACTED]

## RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO STIMA IMMOBILE in ANZIO (RM) Via Giunone, 12



*C.T.U. Geom. Aldo D'Andrea - Velletri -*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Tribunale Civile e Penale di VELLETRI – Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare:** N° 284 / 2007  
**Nei confronti di:** [REDACTED]  
**Promossa da:** INTESA SANPAOLO S.P.A.  
**Con l'intervento di:** [REDACTED]



**Giudice dell'Esecuzione:** Dott. RICCARDO AUDINO  
**Custode Giudiziario:**  
**Perito (C.T.U.):** Geom. Aldo D'Andrea – Velletri -



**RELAZIONE PERITALE -**  
**stima beni immobili**

**Sommario**

1. Premessa.....	2
2. Descrizione .....	2
Superficie Convenzionale :.....	8
3. Caratteristiche costruttive .....	8
4. Dati identificativi catastali .....	8
5. Titoli di proprietà .....	9
6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.....	10
7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria.....	10
8. Destinazione urbanistica delle aree .....	11
9. Regolarità amministrativa dei fabbricati .....	11
10. Disponibilità dell'immobile .....	11
11. Oneri condominiali.....	11
12. Confini dell'immobile.....	11
13. Dati ipocatastali .....	12
14. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.....	13
15. Assoggettamento ad IVA della vendita .....	14
16. Valutazione degli immobili .....	14
17. Criteri di formazione dei lotti .....	16
18. Considerazioni finali.....	16
19. Schema riassuntivo perizia .....	17
20. Riepilogo per bando d'asta.....	19
22. Riepilogo commerciale per la pubblicità .....	20
23. Bozza per decreto di trasferimento .....	22
4. Allegati :.....	23



## 1. Premessa

Con atto di pignoramento notificato il 01.06.2007 a carico di [REDACTED] ed a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede in Torino, Piazza S. Carlo, 156, codice fiscale 00799960158, elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Aw. Ugo Maria Ciliberti, Via Trieste, 80 Nettuno (RM), sui seguenti beni immobili siti in territorio del Comune di Anzio, e precisamente:

Porzione di villino bifamiliare sito in Anzio (RM), Località Lavinio Stazione, Via Giunone n.12, a due piani fuori terra oltre il piano seminterrato, composta da: ingresso, soggiorno pranzo, cucina, wc e giardino ad uso esclusivo al piano terra, tre camere, bagno ed ampio terrazzo al piano primo, due cantine e garage al piano 1/S.

Confinante con strada privata, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], distacco su Via Giunone, salvo altri.

Il tutto, edificato su terreno distinto al N.C.T. al foglio 7, particella 1387, e censito al N.C.E.U. del Comune di Anzio al foglio 7, particella 1386 sub 1 e 2 graffati.

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 20/05/2009 ha nominato quale esperto il sottoscritto geom. Aldo D'Andrea come da verbale che alla presente relazione si allega sotto la lettera A) cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

Considerata la unicità degli immobili pignorati si è proceduta alla formazione di un unico lotto sulla base delle valutazioni di cui al capitolo n. 17.

### Lotto n. 1

## 2. Descrizione

Proprietà: piena proprietà per l'intero;

Dati Catastali: N.C.E.U. foglio 7 particella 1386; sub. 1 e 2 (graffati)

Comune censuario Anzio (Codice A323) risulta intestata:

a [REDACTED] nato a [REDACTED]

**Confinanti:** *Confinante con strada privata, proprietà [redacted], proprietà [redacted], distacco su Via Giunone, salvo altri*

**Descrizione Lotto:**

*Porzione di villino bifamiliare sito in Anzio (RM), Località Falsche (Zodiaco), Via Giunone n.12, a due piani fuori terra oltre il piano seminterrato, composta da: ingresso, soggiorno pranzo, cucina, wc e giardino ad uso esclusivo al piano terra, tre camere, bagno ed ampio terrazzo al piano primo, due cantine e garage al piano 1/S.*

*Il fabbricato ha una superficie lorda commerciale pari a circa mq. 324,22 ed una altezza netta interna di mt. 2,80 i piani rialzato e primo e 2,40 il seminterrato.*

*Immobile privo di Concessione Edilizia, per esso risulta presentata domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85, non completata;*

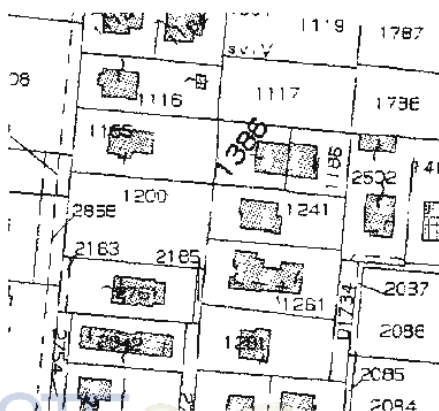
*Il tutto, edificato su terreno distinto al N.C.T. al foglio 7, particella 1387, e censito al N.C.E.U. del Comune di Anzio al foglio 7, particella 1386 sub 1 e 2 graffiati. - categoria A/7 - classe 4 - vani 9 - Rendita Catastale in Euro 1.231,75.*

**Consistenza:** *superficie complessiva convenzionale di mq, 324,22;*

**Via Giunone, 12**

**Comune di Anzio**

**Foglio 7 particella 1386 sub. 1 e 2 (graffati)**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



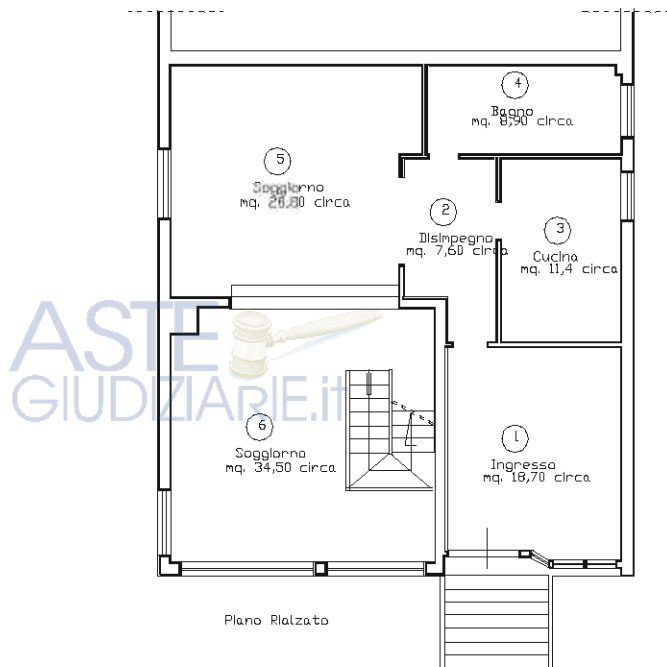
*INGRESSO DA VIA GIUNONE all'abitazione*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*INGRESSO DA VIA GIUNONE al Piano seminterrato*

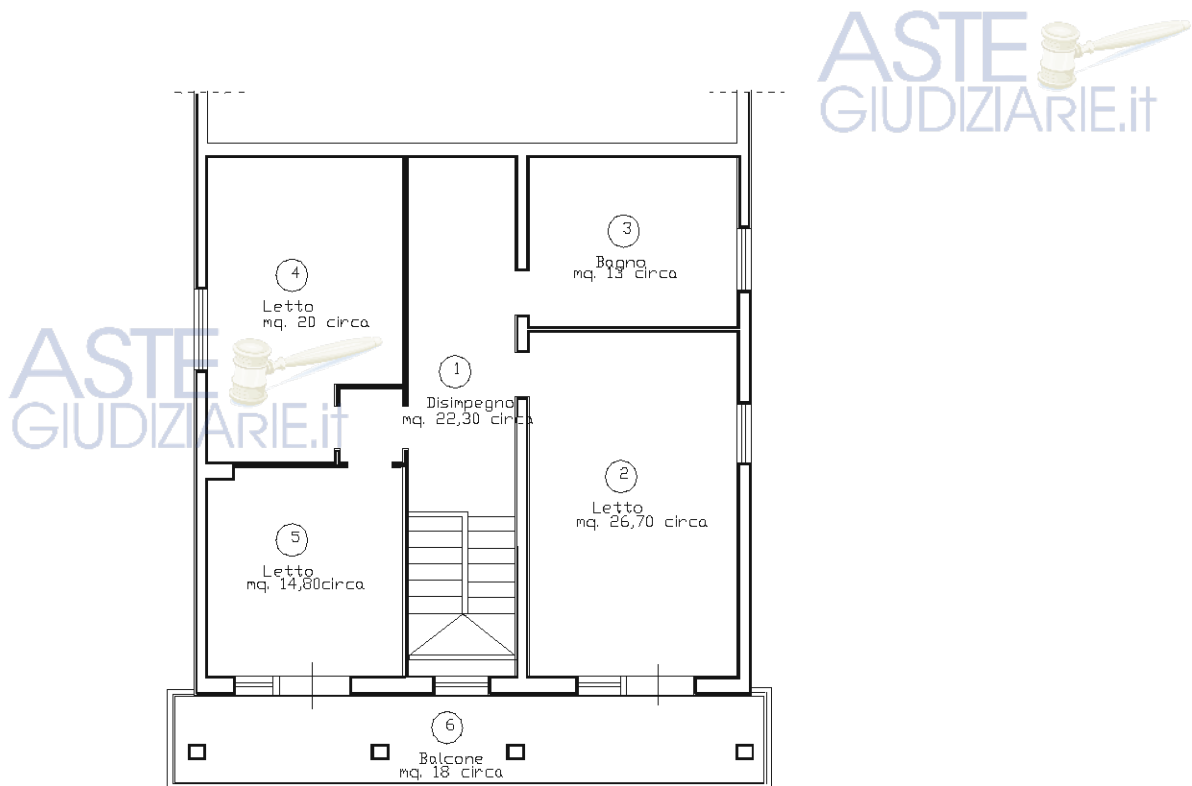
**Piano Terra o Rialzato**



N.	Locale	Sup. mq.
1	Ingresso-	18,70
2	Disimpegno	7,60
3	Cucina	11,40
4	W.C.	8,90
5	Soggiorno	28,80
6	Soggiorno	34,50
	<b>Sommano m2 abitativi netti</b>	<b>109,90</b>



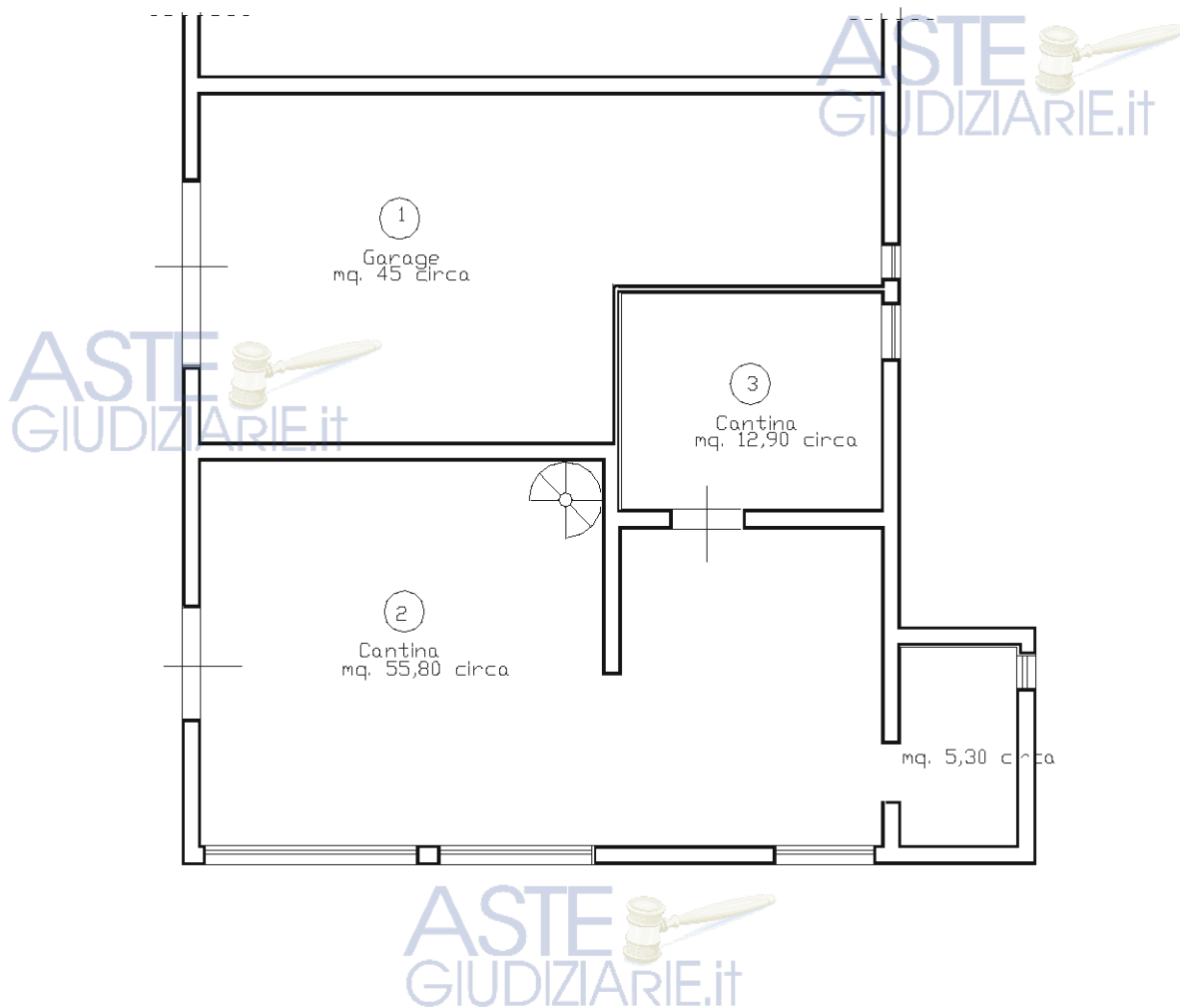
*Piano Primo*



Piano Primo

N.	Locale	Sup. mq.
1	Disimpegno	22,30
2	Letto	26,70
3	Bagno	13,00
4	Letto	20,00
5	Letto	14,80
6	Balcone	18,00
	<b>Sommano m2 abitativi netti</b>	<b>96,80</b>

**Piano Seminterrato**



N.	Locale	Sup. mq.
1	Garage	45,00
2	Cantina	55,80
3	Cantina	12,90
	<b>Sommano m2 non abitativi netti</b>	<b>113,70</b>





**Superficie Convenzionale :**

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	Mq.		mq
Abitazione h. mt. 2,80	206,70	1,00	206,70
Balcone	18,00	0,25	4,50
Seminterrato (h. 2,40)	113,70	0,60	68,22
Corte esclusiva	448,00	0,10	44,80
<b>TOTALI</b>			<b>324,22</b>

### 3. Caratteristiche costruttive

**Str. verticali:** Muratura ordinaria;

**Solai:** in latero-cemento e ferro;

**Copertura:** a tetto a padiglione;

**Pareti esterne:** in muratura con intonaco di rivestimento ;

**Pavimentazione interna:** in piastrelle di gres porcellanato diversi formati , così come i rivestimenti ai bagni e cucine;

**Pareti interne:** in muratura, intonaca a civile con finitura liscia e tinteggiate e carte da parati;

**Infissi esterni:** in legno naturale con vetri semidoppi e avvolgibili in plastica;

**Infissi interni:** in legno tamburato naturale con maniglieria in ottone;

**Impianto elettrico:** realizzato sottotraccia ed attualmente funzionante non verificato;

**Impianto idrico:** realizzato sottotraccia ed attualmente funzionante;

**Posto Auto:** nella corte esclusiva ;

**Condizioni generali dell'unità immobiliare:**

*l'abitazione si presenta in buono stato di conservazione .*

### 4. Dati identificativi catastali

L'unità immobiliare urbana risulta regolarmente accatastata nello stato di fatto in cui si trova presso la Agenzia del Territorio nel comune di Anzio con i seguenti identificativi: foglio 7 - particella 1386 - sub. 1 e 2 (graffati) - categoria A/7 - classe 4- vani 9 - Rendita Catastale in Euro 1.231,75.

Il tutto risulta in conformità a quanto riportato sull'atto di pignoramento immobiliare.

Nel N.C.E.U. del Comune di Anzio, l'immobile è censito come segue:



Data: 02/11/2009 - Ora: 15.02.30

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/11/2009

Visura n.: 649618 Pag: 1 Fine

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di ANZIO ( Codice: A323)										
<b>Catasto Fabbricati</b>		Provincia di ROMA										
<b>Unità immobiliare</b>		Foglio: 7 Particella: 1386 Sub.: 1										
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		7	1386	1			A/7	4	9 vani	Euro 1.231,75 L. 2.385.000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/1985 n. 985 l. 1/1985 in atti dal 19/06/1999	
<b>Indirizzo</b>		VIA GIUNONE n. 12 piano: S1-T-1;										
<b>Notifica</b>		Partita 10388 Mod.58										
<b>INTESTATO</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE					DIRITTI E ONERI REALI	
1		nato a									(1) Proprietà per 1000/1000	

Rilasciata da: Servizio Telematico



### 5. Titoli di proprietà

#### STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE DEL DEBITORE ESECUTATO

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

al tempo del pignoramento la parte eseguita era proprietaria dell'immobile pignorato in forza di atto di compravendita Rep. 2869, ricevuto il 9.4.81 dal Notaio Grosso Giuseppa di Anzio, trascritto a Roma 2 il 30.04.1981 al n. 9824 di formalità con il quale il signor [REDACTED] ha acquistato dalla signora [REDACTED], con il consenso del marito signor [REDACTED], il terreno distinto al N.C.T. del Comune di Anzio al Fg. 7 part. 1387 di mq. 515 e la part. 1386 di mq. 64;



## 6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

*Vi è continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.*

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

### QUANTO ALLE PREGIUDIZIEVOLI:

risultano gravare le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

#### C) TRASCRIZIONI CONTRO IL DEBITORE ESECUTATO:

- FORM. 31509 del 02.08.2007 Ufficio del Territorio di Roma 2 Verbale di Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. e a carico di [REDACTED] gravante su villino in Anzio, via Giunone n. 12, distinto al N.C.E.U. al Fg. 7 part. 1386 sub. 1 e 2 per € 255.210,57;

#### D) ISCRIZIONI CONTRO IL DEBITORE ESECUTATO:

##### CREDITORI ISCRITTI AL VENTENNIO UFFICIO DEL TERRITORIO DI ROMA 2:

- FORM. 5475 del 12.08.1993 ipoteca favore di [REDACTED] e carico di [REDACTED] per lire 360.000.000 a garanzia di n. 24 cambiali gravante su immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Anzio al Fg. 7 part. 1386 sub. 1, via Giunone n. 12, int. 1, p.T-I-SI;
- FORM. 8039 del 01.12.1994 ipoteca a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. e a carico di [REDACTED] per lire 400.000.000 a garanzia di apertura di credito di lire 200.000.000 gravante su terreno distinto al N.C.T. del Comune di Anzio al Fg. 7 part. 1387, è censito al N.C.E.U. del Comune di Anzio al Fg. 7 part. 1386 sub. 1 e 2 graffati;
- FORM. 4540 del 28.07.1995 ipoteca a favore di [REDACTED] e carico di [REDACTED] per lire 84.000.000 a garanzia di n. 28 cambiali gravante su immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Anzio al Fg. 7 part. 1386 sub. 1;
- FORM. 15222 del 26.10.2004 ipoteca a favore di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA e carico di [REDACTED] per € 154.048,00 gravante su immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Anzio al Fg. 7 part. 1386 sub. 1;
- FORM. 21250 del 28.12.2006 ipoteca a favore di S.R.T. LUCCA E CREMONA S.P.A. e carico di [REDACTED] gravante su immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Anzio al Fg. 7 part. 1386 sub. 1;

## 8. Destinazione urbanistica delle aree

Da ricerche effettuate l'immobile risulta libero da vincoli e oneri anche di natura condominiale. Restano a carico dell'aggiudicatario tutti quei vincoli o servitù attive e passive, facenti parte della tipologia della costruzione (es. finestre del piano interrato su corte esclusiva), e dettati dal regolamento di condominio. Oltre ai vincoli urbanistici ricadenti dal P.R.G. comunale.

I terreni pignorati sono inquadrati dal vigente strumento urbanistico del Comune di Anzio, come Zona "G/2b" ,

## 9. Regolarità amministrativa dei fabbricati

Da ricerche effettuate presso l'ufficio di edilizia privata del comune di Anzio risulta che l'edificio è stato realizzato in assenza di licenza edilizia e per esso risulta presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85, prot. n. 17496 del 18.11.1985 con pagamenti effettuati per vecchie lire 8.465.000;

## 10. Disponibilità dell'immobile

Attualmente tenuta come abitazione a disposizione della moglie [REDACTED], dei figlio [REDACTED] e [REDACTED] nonché del cognato, inabile, [REDACTED], in virtù di Separazione consensuale omologata dal Tribunale di Velletri in data 24.02.2004;

## 11. Oneri condominiali

Non Risultano vicoli e oneri gravanti sull'immobile. Tranne le formalità riportate sulla relazione notarile; gli oneri derivanti dalla Lottizzazione in merito alle manutenzioni (strada ecc.) sono concordati ed assunti dai singoli proprietari;

## 12. Confini dell'immobile

Confinanti: *Confinante con strada privata, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], distacco su Via Giunone, salvo altri ;*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

13. Dati ipocatastali



**Dati Catastali:**

l'unità immobiliare urbana risulta regolarmente accatastata nello stato di fatto in cui si trova presso la Agenzia del Territorio nel comune di Anzio con i seguenti identificativi: *foglio 7 - particella 1386 - sub. 1 e 2 (graffati) - categoria A/7 - classe 4- vani 9 - Rendita Catastale in Euro 1.231,75.*

Il tutto risulta in conformità a quanto riportato sull'atto di pignoramento immobiliare.

Nel N.C.E.U. del Comune di Anzio, l'immobile è censito come segue:

Data: 02/11/2009 - Ora: 15.02.30

**Visura per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 02/11/2009

Visura n.: 649618 Pag: 1 Fine

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di ANZIO ( Codice: A323)										
<b>Catasto Fabbricati</b>		Provincia di ROMA										
<b>Unità immobiliare</b>		Foglie: 7 Particella: 1386 Sub.: 1										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1	Urbana	7	1386	1 2			A/7	4	9 vani	Euro 1.231,75 L. 2.385.000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/1985 n. 985 l. 1/1985 in atti dal 19/06/1999	
<b>Indirizzo</b>		VIA GIUNONE n. 12 piano: S1-T-1;										
<b>Notifica</b>		-		<b>Partita</b>			10388			<b>Mod.58</b>		-
<b>TESTATO</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	[redacted] nato a [redacted]						[redacted]			(1) Proprietà per 1000/1000		

Rilasciata da: Servizio Telematico



risultano gravare le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

**C) TRASCRIZIONI CONTRO IL DEBITORE ESECUTATO:**

- FORM. 31509 del 02.08.2007 Ufficio del Territorio di Roma 2 Verbale di Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. e a carico di [REDACTED] gravante su villino in Anzio, via Giunone n. 12, distinto al N.C.E.U. al Fg. 7 part. 1386 sub. 1 e 2 per € 255.210,57;

**D) ISCRIZIONI CONTRO IL DEBITORE ESECUTATO:**

**CREDITORI ISCRITTI AL VENTENNIO UFFICIO DEL TERRITORIO DI ROMA 2:**

- FORM. 5475 del 12.08.1993 ipoteca favore di [REDACTED] e carico di [REDACTED] per lire 360.000.000 a garanzia di n. 24 cambiali gravante su immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Anzio al Fg. 7 part. 1386 sub. 1, via Giunone n. 12, int. 1, p.T-I-SI;
- FORM. 8039 del 01.12.1994 ipoteca a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. e a carico di [REDACTED] per lire 400.000.000 a garanzia di apertura di credito di lire 200.000.000 gravante su terreno distinto al N.C.T. del Comune di Anzio al Fg. 7 part. 1387, è censito al N.C.E.U. del Comune di Anzio al Fg. 7 part. 1386 sub. 1 e 2 graffiati;
- FORM. 4540 del 28.07.1995 ipoteca a favore di [REDACTED] e carico di [REDACTED] per lire 84.000.000 a garanzia di n. 28 cambiali gravante su immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Anzio al Fg. 7 part. 1386 sub. 1;
- FORM. 15222 del 26.10.2004 ipoteca a favore di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA e carico di [REDACTED] per € 154.048,00 gravante su immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Anzio al Fg. 7 part. 1386 sub. 1;
- FORM. 21250 del 28.12.2006 ipoteca a favore di S.R.T. LUCCA E CREMONA S.P.A. e carico di [REDACTED] gravante su immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Anzio al Fg. 7 part. 1386 sub. 1;

**14. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni**

- iscrizione numero 5475 del 12/08/1993 € 35,00;
- iscrizione numero 8039 del 01/12/1994 € 35,00;
- iscrizione numero 4540 del 28/07/1995 € 35,00;
- iscrizione numero 15222 del 26/10/2004 € 35,00;
- iscrizione numero 21250 del 28/12/2006 € 35,00;
  
- trascrizione n° 31509 del 02.08.2007 € 262,00;

## 15. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita degli immobili di cui al presente lotto non è soggetta ad IVA.

## 16. Valutazione degli immobili

Onde pervenire al più probabile VALORE DI MERCATO del compendio in esame, il sottoscritto ha operato, in via sintetica, prendendo a parametro prezzi unitari, per immobili simili per condizioni e destinazione economica, rilevati in base a contrattazioni avvenute sul mercato immobiliare, per immobili finiti:

Il sottoscritto ha ritenuto di poter determinare il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nel debito conto, in maniera incrementale o decrementale quell'insieme dei parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene.

Più precisamente, conformemente alla corrente prassi tecnica, il sottoscritto ha seguito le fasi operative di seguito elencate:

- definizione preliminare, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento ad esso surrogabile, definibile statisticamente "medio";

Dalle rilevazioni della Banca Dati delle quotazioni immobiliari edita dall'Agenzia del Territorio (allegato), si avrebbe:

un valore unitario variabile da € 1.700,00 a € 2.200 il mq./superficie lorda

da indagine svolta presso agenzie di compravendita, si sono rilevato prezzi variabili da € 1.500,00 a € 1.800,00/mq commerciale;

Considerando che le agenzie, di norma tendono a sottovalutare un bene in offerta e sopravvalutarlo in richiesta, si può con sufficiente cognizione, stimare in € 1.700,00/mq commerciale, beni immobili simili a quelli in descrizione, per tipologia, destinazione e consistenza;



Ovviamente, il valore risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta saldamente fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti.

#### **Ipotesi di valutazione per un immobile medio di riferimento**

Il sottoscritto, svolgendo una indagine di mercato, relativamente a concrete operazioni di mercato, relativamente a concrete operazioni di compravendita e riscontri presso agenzie immobiliari allo scopo preposte, di immobili simili, in zone omologhe, aventi le stesse caratteristiche tipologiche ed architettoniche con condizioni assolutamente " medie " ha individuato un valore unitario di mercato pari a €/mq. 1.600,00 .

#### **Comparazione parametrica dell'immobile di causa a quello di riferimento:**

Con separata comparazione dei parametri relativi all'immobile di causa e quello prima definito di "riferimento" ed applicazione di un coefficiente incrementale o decrementale, a seconda dell'accertamento, in positivo o in negativo, di situazioni migliorative o peggiorative rispetto alla classificazione unitaria media dei parametri dell'immobile di riferimento, si ha la definizione di un coefficiente di comparazione globale dell'immobile oggetto di causa pari a  $K_{glob} = 1,00$  rra .

Il valore di tale coefficiente è identificabile quale prodotto di una serie di parametri (zonali, ambientali, urbanistici, architettonici, funzionali, costruttivi e giuridici ) presi in considerazione per dare l'esatta valutazione dell'immobile, in funzione del contesto nel quale esso è ubicato.

Valori incrementali e migliorativi rispetto al valore medio di un immobile di riferimento, sono senza dubbio dovuti alle finiture, all'ambientazione, esposizione e consistenza.

Pertanto si sono stimati i seguenti Valori:

IDENTIFICATIVO CORPO - LOTTO	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA LOTTO	VALORE
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	%	[€]
	324,22	1.600,00	518.752,00	100	518.752,00

che espresso in cifra tonda è ravvisabile in € 519.000,00  
(diconsi euro Cinquecentodiciannovemila/00).

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 17. Criteri di formazione dei lotti

Lotto unico, organico;

### 18. Considerazioni finali

Immobile di qualità Ottima, di Buona commerciabilità, solo limitata dalla superficie complessiva e dall'altezza ridotta del seminterrato  
Il seminterrato, con destinazione non abitativa, è risultato adibito ad abitazione



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**19. Schema riassuntivo perizia**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 284/ 2007 R.G.**

<b>Promossa da</b>	INTESA SANPAOLO S.P.A.
<b>Nei confronti di</b>	

<b>G.E.</b>	DOTT. RICCARDO AUDINO
<b>Custode Giudiziario</b>	GEOM. ALDO D'ANDREA
<b>C.T.U</b>	GEOM. ALDO D'ANDREA

<b>Recapito</b>	VIA VITTORIO MARANDOLA, 10
<b>Recapito</b>	VELLETRI

<b>LOTTO N°</b>	1	<b>Prezzo base d'asta</b>	€ 519.000,00	<b>Zona</b>	
<b>Comune di:</b>		<b>Prov</b>	<b>Indirizzo</b>		
ANZIO		RM	VIA GIUNONE, 12		FALASCHE (ZODIACO)

**Diritti:**

<b>Piena proprietà</b>	X	<b>quota</b>	1/1				
<b>Comproprietari</b>		<b>quota</b>					
<b>Nuda proprietà</b>		<b>quota</b>					
<b>Usufrutto</b>		<b>quota</b>					
<b>Altro</b>		<b>quota</b>					
<b>Convenzione matrimoniale</b>		<i>Comunione dei beni</i>		<i>Bene comune</i>		<i>Bene personale</i>	X
		<i>Separazione dei beni</i>	X				
<b>Stato civile libero</b>		<i>nubile</i>					

**Immobile:**

<b>Appartamento</b>		<b>Capannone</b>	
<b>Villa isolata</b>	X	<b>Autorimessa</b>	
<b>Ufficio</b>		<b>Terreno edificabile</b>	
<b>Negozi</b>		<b>Terreno agricolo</b>	
<b>Laboratorio</b>		<b>Altro</b>	
<b>Magazzino</b>		<b>Posto auto aperto</b>	

**Pertinenze:**

<b>Aree scoperte</b>	X
<b>Autorimessa</b>	X
<b>Ripostiglio</b>	X
<b>Servitù</b>	
<b>Altro :</b>	

**Dati catastali : per i fabbricati****Identificativi attuali**

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
7	1386	1 e 2	A/7	4	9 vani	€ 1.231,75

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie commerciale	m <sup>2</sup> 324,22 (compresa superficie commerciale della corte)						
Superfici delle pertinenze	Corte esclusiva m <sup>2</sup> 448,00 circa compreso le mezzerie stradali						
Anno di costruzione	1982	Anno di ultima ristrutturazione				1982	
Stato di manutenzione	Ottimo	buono	X	sufficiente	Scarso	pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	buono	X	sufficiente	Scarso	pessimo	
Impianto elettrico	a norma	non a norma	X	Impianto termico	autonomo	X centralizzato	
Stato dell'immobile	Libero	Locato		Altro	occupato dalla moglie, figli e fratello in virtù di sentenza di omologazione di separazione		
Legge 47/85 e successive	Richiesta di Sanatoria in data 18.11.1986, prot. 17496						
Vendite successive al pignoramento:							
Altri dati							

**Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:**

Nota	N° Reg.	N° Rep. Part.	Data
ISCRIZIONE		5475	12/08/1993
ISCRIZIONE		8039	01/12/1994
ISCRIZIONE		4540	28/07/1995
ISCRIZIONE		21250	26/10/2004
ISCRIZIONE		21250	28/12/2006
PIGNORAMENTO		31509	02.08.2007

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data

## 20. Riepilogo per bando d'asta



### RIEPILOGO BANDO D'ASTA

#### LOTTO UNICO

Porzione di villino bifamiliare sito in Anzio (RM), Località Falsche (Zodiaco), Via Giunone n.12, a due piani fuori terra oltre il piano seminterrato, composta da : ingresso, soggiorno pranzo, cucina, wc e giardino ad uso esclusivo al piano terra, tre camere, bagno ed ampio terrazzo al piano primo, due cantine e garage al piano 1/S.

Il fabbricato ha una superficie lorda commerciale pari a circa mq. 324,22 ed una altezza netta interna di mt. 2,80 i piani rialzato e primo e 2,40 il seminterrato.

Immobile privo di Concessione Edilizia, per esso risulta presentata domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85, non completata;

Il tutto, edificato su terreno distinto al N.C.T. al foglio 7, particella 1387, e censito al N.C.E.U. del Comune di Anzio al foglio 7, particella 1386 sub 1 e 2 graffiati. - categoria A/7 - classe 4 - vani 9 - Rendita Catastale in Euro 1.231,75.

Confinante con strada privata, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], distacco su Via Giunone, salvo altri;

Vendita non soggetta ad I.V.A.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 519.000,00**

(diconsi euro *Cinquecentodiciannovemila/00*).



**22. Riepilogo commerciale per la pubblicità**

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ  
 ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 284/ 2007R.G.**

<b>Custode Giudiziario</b>		<b>recapito</b>	
----------------------------	--	-----------------	--

<b>LOTTO N°</b>		<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>€ 519.000,00</b>
-----------------	--	---------------------------	---------------------

<b>Comune di:</b>	<b>Prov</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Zona</b>
ANZIO	RM	VIA GIUNONE, 12	FALASCHE (ZODIACO)

<b>Diritto reale:</b>	<b>PIENA PROPRIETÀ</b>	<b>quota</b>	<b>1/1</b>
<b>Tipologia di immobile:</b>	<b>PORZIONE DI BIFAMILIARE + CORTE ESCLUSIVA</b>	<b>superficie comm.</b>	<b>m<sup>2</sup> 324,22</b>
<b>Pertinenze:</b>		<b>superficie comm.</b>	
<b>Stato conservativo:</b>	<b>BUONO</b>		
<b>Descrizione sintetica:</b>	<b>PORZIONE DI BIFAMILIARE SU TRE PIANI, COMPOSTA DI QUATTRO CAMERE, DOPPI SERVIZI, CUCINA , CORTE ESCLUSIVA,</b>		
<b>Vendita soggetta Iva</b>	<b>NO</b>		



## RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ

### LOTTO UNICO



Porzione di villino bifamiliare sito in Anzio (RM), Località Falsche (Zodiaco), Via Giunone n.12, a due piani fuori terra oltre il piano seminterrato, composta da : ingresso, soggiorno pranzo, cucina, wc e giardino ad uso esclusivo al piano terra, tre camere, bagno ed ampio terrazzo al piano primo, due cantine e garage al piano 1/S.

Il fabbricato ha una superficie lorda commerciale pari a circa mq. 324,22 ed una altezza netta interna di mt. 2,80 i piani rialzato e primo e 2,40 il seminterrato.

Immobile privo di Concessione Edilizia, per esso risulta presentata domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85, non completata;

Il tutto, edificato su terreno distinto al N.C.T. al foglio 7, particella 1387, e censito al N.C.E.U. del Comune di Anzio al foglio 7, particella 1386 sub 1 e 2 graffiati. - categoria A/7 - classe 4 - vani 9 - Rendita Catastale in Euro 1.231,75.

Confinante con strada privata, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], distacco su Via Giunone, salvo altri;

Vendita non soggetta ad I.V.A.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 519.000,00**

(diconsi euro *Cinquecentodiciannovemila/00*).



### 23. Bozza per decreto di trasferimento

#### BOZZA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO

(PARTE A CURA DELLA CANCELLERIA)

Beni da trasferire in \_\_\_\_\_ (quota) proprietà del Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_; coniugato in regime di \_\_\_\_\_ legale dei beni con \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_;

(PARTE A CURA DEL C.T.U.)

#### LOTTO UNICO

Porzione di villino bifamiliare sito in Anzio (RM), Località Falsche (Zodiaco), Via Giunone n.12, a due piani fuori terra oltre il piano seminterrato, composta da: ingresso, soggiorno pranzo, cucina, wc e giardino ad uso esclusivo al piano terra, tre camere, bagno ed ampio terrazzo al piano primo, due cantine e garage al piano 1/S.

Il fabbricato ha una superficie lorda commerciale pari a circa mq. 324,22 ed una altezza netta interna di mt. 2,80 i piani rialzato e primo e 2,40 il seminterrato.

Immobile privo di Concessione Edilizia, per esso risulta presentata domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85, non completata;

Il tutto, edificato su terreno distinto al N.C.T. al foglio 7, particella 1387, e censito al N.C.E.U. del Comune di Anzio al foglio 7, particella 1386 sub 1 e 2 graffiati. - categoria A/7 - classe 4 - vani 9 - Rendita Catastale in Euro 1.231,75.

Confinante con strada privata, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], distacco su Via Giunone, salvo altri;

Vendita non soggetta ad I.V.A.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 519.000,00**

(diconsi euro Cinquecentodiciannovemila/00).

#### 4. Allegati :

- Verbale d'incarico
- Verbale di sopralluogo.
- Copia Atti di provenienza;
- Visura catastale aggiornata.
- Fotocopia stralcio di mappa aggiornata per terreni.
- Fotocopia planimetrie catastali aggiornate per immobili censiti al Catasto Urbano, e/o piante di rilievo.
- Fotocopia Licenza Edilizia e Abitabilità;
- Fotografie.
- N. 1 Allegato Grafico;
- Copia della relazione redatta con metodo informatico su CD;
- Ricevute invio relazione alle parti .

