

## TRIBUNALE DI VELLETRI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Andreoli Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 334/2024 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 334/2024 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico: Valore base d'asta: €. 91.570,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



## INCARICO

All'udienza del 30/10/2024, il sottoscritto Arch. Andreoli Federico, con studio in Via Basilio Magni, 21 - 00049 - Velletri (RM), email; [info@andreoliarchitetto.it](mailto:info@andreoliarchitetto.it), PEC [f.andreoli@pec.archrm.it](mailto:f.andreoli@pec.archrm.it), Tel. 06 9638756, Fax 06 9638756, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento e cantina ubicati ad Anzio (RM) - Corso Italia n° 46, scala C, interno 8, piano 3°

## DESCRIZIONE

Appartamento con annessa Cantina al piano S/1 Sito in Anzio Corso Italia 46, posto al piano terzo della scala "C" distinto con l'interno 8, composto da salone, due camere da letto, W.C., cucina, due balconi. Il tutto per una S.U.A. di mq. 91,85 ed una S.N.R. di mq. 18,25 oltre ad una cantina posta al piano S/1 distinta con l'interno 8/C di mq. 4,60; Il tutto riportato in catasto fabbricati al foglio 17 particella 501 sub 55 categoria A/2 classe 2^ vani 5,00 superficie catastale mq. 101 escluse aree scoperte mq. 95, R.C. €. 632,66 e Cantina al piano S/1 Scala C interno 8 Foglio 17 particella 67 categoria C/2 classe 3^ mq. 5 superficie catastale mq. 6 R.C. €. 23,76, in ditta a \*\*\*\*\* Proprietà 1/1

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Si precisa che l'immobile è stato edificato su aree comprese nella convenzione "MAZZA" località Prebenda con atto a rogito notaio Ernestina Annunziata di Roma in data 24/06/1987 reg a Roma il 14/07/1987 al n° 34956.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento e cantina ubicati ad Anzio (RM) - Corso Italia n° 46, scala C, interno 8, piano 3°

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In base alla relazione dell'Avv. Luigi Calvaruso la procedura appare regolare.

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)

In base a quanto dichiarato nell'atto di Compravendita l'esecutata risulta Nubile

L'appartamento confina con vano scala, area comune appartamento int. 7/C e appartamento int. 7/D salvo altri  
La cantina confina con corridoio cantina n° 7/C e cantina n° 9/C salvi altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,50 mq	91,85 mq	1	91,85 mq	2,70 m	3
Cantina	4,60 mq	4,60 mq	0,20	0,92 mq	2,70 m	S/1
Balconi	18,25 mq	18,25 mq	0,40	7,30 mq	2,70 m	3
Totale superficie convenzionale:				100,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/1986 al 26/11/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 17, Part. 501 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.47,36
Dal 20/12/1990 al 10/06/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 17, Part. 501, Sub. 67 Categoria C2 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 6 mq Rendita € 23,76

Dal 20/12/1990 al 10/06/1991	**** Omissis ****	Piano S/1 Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 501, Sub. 55 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,00 Superficie catastale 95 mq Rendita € 632,66 Piano 3
Dal 10/06/1991 al 03/06/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 501, Sub. 67 Categoria C2 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 6 mq Rendita € 23,76 Piano S/1
Dal 10/06/1991 al 03/06/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 501, Sub. 55 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,00 Superficie catastale 95 mq Rendita € 632,66 Piano 3
Dal 26/08/1993 al 26/11/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 17, Part. 501 Qualità E.U. Superficie (ha are ca) 00.47,36
Dal 31/01/2006 al 07/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 501, Sub. 67 Categoria C2 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 6 mq Rendita € 23,76 Piano S/1
Dal 07/11/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 501, Sub. 55 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,00 Superficie catastale 95 mq Rendita € 632,66 Piano 3
Dal 07/11/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 501, Sub. 67 Categoria C2 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 6 mq Rendita € 23,76 Piano S/1

Firmato Da: FEDERICO ANDREOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1fc8d147ad10741480ae16de8b57a663

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento						Graffato
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
	17	501	55		A2	2	5,00	95 mq	632,66 €	3
	17	501	67		C2	3	5	6 mq	23,76 €	S/1

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento					Graffato
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	
17	501				E.U.		00.47,36 mq		

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Ad eccezione di tramezzature realizzate senza le prescritte autorizzazioni.

**STATO CONSERVATIVO**

Da quanto accertato in fase di accesso l'immobile, pur avendo impianto termoidraulico è privo caldaia. È dunque sprovvisto di generatore di riscaldamento e acqua calda sanitaria, pertanto si può affermare che è inabitabile.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non sono stati riscontrati vincoli quali servitù, censo livello e usi civici

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione con strutture completamente in cemento armato, costituito da Piano seminterrato ove insistono box auto e cantine, e sei piani fuori terra più servizi, con fondazioni costituite da plinti in c.a. poggianti su sotto plinti di magrone con sovrastanti pilastri portanti; i solai sono stati realizzati con travetti gettati in opera e pignatte H= 16+2 con interasse cm. 50. tamponature con foratone esterno e foratino interno. La scala è stata formata con trave circolare in c.a. gradini a sbalzo singolarmente armati, i balconi costituiti da solaio in c.a. con pignatte collaboranti. La copertura è a terrazzo, le pareti esterne sono tinteggiate. la pavimentazione interna risulta realizzata con piastrelle di ceramica, le pareti tinteggiate gli infissi esterni con avvolgibili in plastica interni in legno. Da quanto potuto accertare gli impianti sono quelli realizzati nel 1988 data di costruzione dell'immobile. Le scale di accesso agli appartamenti sono in marmo con dotazione di ascensore. L'immobile non è dotato impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda.

L'immobile è occupato dall'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/1991 al 03/06/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Annunziata	10/06/1991	55550	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2			
		Dal 31/01/2006 al 07/11/2006	**** Omissis ****	<del>Decreto trasferimento immobili</del>	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Tribunale di Velletri	03/06/2006			3430	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	02/07/2004			36307	22297
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Roma 2					
Dal 07/11/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cianci Maria Lida	07/11/2006	71652	012107
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	09/11/2006	74353	44138
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 3	08/11/2006	24695	

Firmato Da: FEDERICO ANDREOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1fc8d147ad10741480aef6de8b57a663



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 08/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia Mutuo

Iscritto a Roma 2 il 09/11/2006

Reg. gen. 74354 - Reg. part. 18281

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

Percentuale interessi: 5,10 %

Rogante: Cianci

Data: 07/11/2006

N° repertorio: 71653

N° raccolta: 12108

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca ai sensi art 77 DPR 602/73

Iscritto a Roma 2 il 21/06/2010

Reg. gen. 38564 - Reg. part. 9131

Quota: 1/1

Importo: € 26.615,96

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 13.307,98

Rogante: Equitalia Gerit S.p.A.

Data: 09/06/2010

N° repertorio: 116183

N° raccolta: 97

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 26/09/2024

Reg. gen. 51279 - Reg. part. 37667

Quota: 1/1

## NORMATIVA URBANISTICA

In Base al P.R.G. del Comune di Anzio l'Immobile ricade in Zona B1 Sono le zone "sature" costruite prevalentemente nel secondo dopoguerra con 26 interventi temporalmente differiti e con difformità volumetriche a volte anche notevoli. Esse comprendono gli interventi in essere, non realizzati del tutto o parzialmente realizzati -o realizzati con misure difformi alle prescrizioni definite dal P.R.G. vigente al momento della costruzione- ovvero non ancora costruiti ma concessi con patto ancora valido con l'Amministrazione comunale. In queste aree valgono i parametri stabiliti negli atti amministrativi. E' prevista la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione, totale o parziale. In ogni caso, al fine di migliorare l'assetto qualitativo del luogo nonché la vivibilità delle abitazioni, secondo i criteri stabiliti nell'articolo precedente, è consentito un aumento di superficie pari a un massimo del 15%. Questa percentuale aumenta fino al 20% per cento nel caso in cui - mediante l'unione di due o più fabbricati- si determini una migliore e qualitativamente superiore, organizzazione degli spazi liberi, di parcheggio e di verde. • Nel caso in cui il fabbricato esistente non abbia sviluppato la volumetria prevista dalla normativa del P.R.G. vigente al momento del rilascio della concessione edilizia, è ammesso di realizzare la superficie mancante e di usufruire del "bonus" del 15 o 20% sul totale della superficie che si sarebbe potuta realizzare. • Nel caso invece che sia stata superata la volumetria prevista dalla normativa di P.R.G. vigente al momento del rilascio della concessione edilizia, non è consentito nessun aumento di superficie utile. • Nel caso di lotti liberi non individuati nella cartografia una scala (con i nomi) e frazionamenti eseguiti dopo la data di adozione delle presenti norme) valgono le prescrizioni del successivo articolo 15.2 B/2.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. L'immobile è stato realizzato con pratica edilizia del 26/05/1987 per la quale è stata rilasciata Concessione Edilizia n° 12214 del 31/08/1987. Da quanto accertato durante l'accesso per eseguire il rilievo dell'appartamento sono state riscontrate lievi difformità consistenti in: realizzazione di un tramezzo alla zona Salone per ricavare una ulteriore camera da letto, il tutto ben evidenziato nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione.

Per sanare detta incongruenza occorrerà presentare pratica C.I.L.A. in sanatoria al Comune di Anzio per una spesa totale tra sanzione e spese tecniche di €. 3.500,00 che verranno detratte dalla stima.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non è stato possibile reperire vincoli ed oneri condominiali in quanto l'edificio non ha amministrazione di condominio.

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

**Bene N° 1** - Appartamento con annessa cantina ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia n° 46, scala C, interno 8, piano 3° composto da salone, due camere da letto, W.C., cucina due balconi. il tutto per una S.U.A. di mq. 91,85 ed una S.N.R. di mq. 18,25 oltre ad una cantina posta al piano S/1 distinta con l'interno 8/C di mq. 4,60; il tutto riportato in catasto fabbricati al foglio 17 particella 501 sub 55 categoria A/2 classe 2<sup>a</sup> vani 5,00 superficie catastale mq. 101, escluse aree scoperte mq. 95. R.C. €. 632,66 e Cantina al piano S/1 Scala C interno 8 Foglio 17 particella 67 categoria C/2 classe 3<sup>a</sup> mq. 5 superficie catastale mq. 6 R.C. €. 23,76, in ditta a [REDACTED] Proprietà 1/1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 501, Sub. 55, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 501, Qualità E.U. al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 501, Sub. 67, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 91.570,00

**METODO DI STIMA ADOTTATO:** Il metodo di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

- 1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc;
- 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; nel caso sono da considerarsi buone;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, (Tecnocasa, Toscano Immobiliare - Grimaldi ) oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo:

**DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO SINTETICO:** in base al parametro "metro quadrato" Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue. Quanto ai valori riferiti alle indagini di mercato, riportati in tabella, si precisa che sono stati desunti "in loco" e su riviste specializzate prendendo a campione proposte di compravendita, e non vendite effettive, e pertanto si è applicato, prima dell'inserimento uno sconto percentuale pari al 10% per riduzione di offerta derivante da accordo tra le parti.

**QUOTAZIONE PARAMETRICA**

Comune di Anzio- Zona Suburbana/ Corso Italia

Min.€/mq - Max (€/mq) - Media (€/mq)

O.M.I. 950,00 - 1200,00 - 1.075,00

Agenzie 1.000,00 - 1.300,00 - 1.150

Valori Medi 975,00 - 1.250,00 - 1.122,50

In considerazione della base di flessione che ancora attraversa il mercato immobiliare, alla situazione di difformità urbanistica sopra descritta, dello stato di manutenzione complessivo dell'immobile, si assume prudenzialmente un valore di 950,00 €/mq. Pertanto si valuta come segue: Superficie commerciale convenzionale: mq. 100,07 x €. 950,00 = €. 95.066,50. Da tale valore andranno detratti i costi di regolarizzazione urbanistica tramite presentazione di C.I.L.A. in sanatoria e nuova planimetria catastale pari ad €. 3.500,00.

Effettuando i dovuti calcoli avremo un valore netto pari ad euro (95.066,50 - 3.500,00) = €. 91.566,50 che arrotondati ad €. 91.570,00 rappresentano il valore BASE D'ASTA dello stesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento con annessa cantina Anzio (RM) - Corso Italia n° 42 -50, scala C, interno 8, piano 3°	100,07 mq	950,00 €/mq	€ 95.066,50	100,00%	€ 91.570,00
Valore di stima:					€ 91.570,00

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 13/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Andreoli Federico

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Estratto di mappa
- ✓ Elaborato grafico
- ✓ Regolarità Urbanistica (progetto e documenti)
- ✓ Ispezioni Ipotecarie
- ✓ Planimetria catastale
- ✓ visure storiche fabbricati e terreno
- ✓ Verbale di Accesso
- ✓ Documentazione Fotografica
- ✓ Ricevuta protocollo Accesso agli Atti

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

**Bene N° 1** - Appartamento con annessa cantina ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia n° 46, scala C, interno 8, piano 3° composto da salone, due camere da letto, W.C., cucina due balconi. il tutto per una S.U.A. di mq. 91,85 ed una S.N.R. di mq. 18,25 oltre ad una cantina posta al piano S/1 distinta con l'interno 8/C di mq. 4,60; Il tutto riportato in catasto fabbricati al foglio 17 particella 501 sub 55 categoria A/2 classe 2<sup>a</sup> vani 5,00 superficie catastale mq. 101, escluse aree scoperte mq. 95. R.C. €. 632,66 e Cantina al piano S/1 Scala C interno 8 Foglio 17 particella 67 categoria C/2 classe 3<sup>a</sup> mq. 5 superficie catastale mq. 6 R.C. €. 23,76, in ditta a \*\*\*\*\* Proprietà 1/1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In Base al P.R.G. del Comune di Anzio l'Immobilie ricade in Zona B1 Sono le zone "sature" costruite prevalentemente nel secondo dopoguerra con 26 interventi temporalmente differiti e con difformità volumetriche a volte anche notevoli. Esse comprendono gli interventi in essere, non realizzati del tutto o parzialmente realizzati -o realizzati con misure difformi alle prescrizioni definite dal P.R.G. vigente al momento della costruzione- ovvero non ancora costruiti ma concessi con patto ancora valido con l'Amministrazione comunale. In queste aree valgono i parametri stabiliti negli atti amministrativi. E' prevista la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione, totale o parziale. In ogni caso, al fine di migliorare l'assetto qualitativo del luogo nonché la vivibilità delle abitazioni, secondo i criteri stabiliti nell'articolo precedente, è consentito un aumento di superficie pari a un massimo del 15%. Questa percentuale aumenta fino al 20% per cento nel caso in cui -mediante l'unione di due o più fabbricati- si determini una migliore e qualitativamente superiore, organizzazione degli spazi liberi, di parcheggio e di verde. • Nel caso in cui il fabbricato esistente non abbia sviluppato la volumetria prevista dalla normativa del P.R.G. vigente al momento del rilascio della concessione edilizia, è ammesso di realizzare la superficie [REDACTED] della superficie che si sarebbe potuta realizzare. • Nel caso invece che sia stata superata la volumetria prevista dalla normativa di P.R.G. vigente al momento del rilascio della concessione edilizia, non è consentito nessun aumento di superficie utile. • Nel caso di lotti liberi non individuati nella cartografia alla scala 1:2000 (e non derivanti da frazionamenti eseguiti dopo la data di adozione delle presenti norme) valgono le prescrizioni del successivo articolo 15.2 B/.



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 334/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO: VALORE BASE D'ASTA: €. 91.570,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Corso Italia n° 42 -50, scala C, interno 8, piano 3°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 501, Sub. 55, Categoria A2.	Superficie	100,07 mq
	Cantina Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 501, Sub. 67, Categoria C2		
Stato conservativo:	Da quanto accertato in fase di accesso l'immobile, pur avendo impianto termoidraulico è privo caldaia. È dunque sprovvisto di generatore di riscaldamento e acqua calda sanitaria, pertanto si può affermare che è inabitabile.		
Descrizione:	Appartamento con annessa Cantina al piano S/1 Sito in Anzio Corso Italia 44 posto al piano terzo della scala "C" distinto con l'interno 8, composto da salone, due camere da letto, W.C., cucina due balconi. Il tutto per una S.U.A. di mq. 91,85 ed una S.N.R. di mq. 18,25 oltre ad una cantina posta al piano S/1 distinta con l'interno 8/C di mq. 4,60; riportata in catasto fabbricati al foglio 17 particella 501 sub 55 categoria A/2 classe 2^ vani 5,00 superficie catastale mq. 101 escluse aree scoperte mq. 95 R.C. €. 632,66 e Cantina al piano S/1 Scala C interno 8 Foglio 17 particella 67 categoria C/2 classe 3^ mq. 5 superficie catastale mq. 6 R.C. €. 23,76, in ditta [REDACTED] Proprietà 1/1		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutata.		

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO****Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia Mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 09/11/2006  
Reg. gen. 74354 - Reg. part. 18281  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00  
Percentuale interessi: 5,10 %  
Rogante: Cianci  
Data: 07/11/2006  
N° repertorio: 71653  
N° raccolta: 12108

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 26/09/2024  
Reg. gen. 51279 - Reg. part. 37667  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



