

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sanzi Elvira, nell'Esecuzione Immobiliare 458/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 458/2024 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12



All'udienza del 15/01/2025, il sottoscritto Arch. Sanzi Elvira, con studio in Via Arrigo Boito, 10 - 00034 - Colferro (RM), email sanzi@libero.it, PEC e.sanzi@pec.archrm.it, Tel. 347 6187358, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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) - Via Belvedere, 73, interno 07, piano T-S1 (Coord. Geografiche: 41°29'07.1"N 12°37'04.4"E)

Trattasi di un appartamento su due livelli di circa 113 mq con un giardino esclusivo di circa 190 mq ed ingresso indipendente, sito nel Comune di Anzio (Rm) in località Cincinnato, via Belvedere n.73, contraddistinto con l'interno n. 7, piani S1 -T.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non 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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Belvedere, 73, interno 07, piano T-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Vedasi visura storica allegata.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Gli esecutati Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** sono entrambi in Stato civile libero.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un edificio plurifamiliare ubicato in un contesto residenziale sito in località Cincinnato, nel Comune di Anzio (RM), accessibile da Via Belvedere al civico 73; l'appartamento si sviluppa su due livelli e fa parte di un edificio a schiera composto da alcuni appartamenti posti tra il piano terra e il piano primo, e un piano seminterrato composto da cantine e garage.

Nello specifico la particella 417 del foglio n.31 confina a nord est con particella 914, ad nord ovest con particella 1344, ad sud est con particella 1347.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,63 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	3,60 mq	3,60 mq	0,25	0,90 mq	2,70 m	1
Loggia	5,29 mq	5,29 mq	0,40	2,12 mq	2,70 m	1
Abitazione	58,65 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,40 m	-1
Giardino	190,00 mq	190,00 mq	0,18	34,20 mq	0,00 m	7
Totale superficie convenzionale:				150,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è composto da un villino unifamiliare con corte di pertinenza, disposto su due livelli e così composto: nel piano seminterrato ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, ripostiglio, disimpegno e bagno. Nel piano seminterrato è presente una scala in ferro che collega con il piano superiore dove è stata realizzata la zona notte, composta da tre camere da letto e un bagno. All'esterno l'abitazione è dotata di una corte di pertinenza che gira intorno al villino, dotato anche di un pergolato in legno. L'accesso al villino avviene tramite una cancello carrabile -pedonale posto su Via Belvedere al civico 73.

Rispetto alla situazione urbanistica, nonché a quella catastale, l'unità immobiliare presenta alcune irregolarità rilevate all'atto del sopralluogo dove sono state rinvenuti alcuni ambienti che sono stati realizzati, di fatto, in assenza di titolo edilizio. Infatti il piano seminterrato non sarebbe dovuto di fatto essere residenziale ma cantina invece, ad oggi, risulta essere la zona giorno dell'appartamento, mentre al piano primo avrebbe dovuto essere presente un portico sulla facciata principale, da dove si accedeva all'unità immobiliare ma, di fatto, lo stesso in parte è stato chiuso ed inglobato nell'abitazione.

Vedasi visura storica allegata.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	417	502		A7	5	5.5	81 mq	880,56 €	S1-T	503

ASTE GIUDIZIARIE®
Corrispondenza catastale

ASTE GIUDIZIARIE®

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità Immobiliare oggetto di stima al NCEU risulta intestata agli esecutati sig.ri.**** Omissis **** e **** Omissis ****.

Quanto descritto nell'atto di pignoramento ha consentito l'individuazione dell'immobile ad uso abitazione, consentendone l'individuazione univoca presso il catasto fabbricati del Comune di Anzio (Rm); inoltre vi è corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e i dati contenuti nel pignoramento. Dall'esame della documentazione catastale della procedura in oggetto, l'unità immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Anzio al foglio n. 31, particella n. 417, sub. n.502 graffate con sub n. 503, categoria A/7, classe 5, vani 5.5, superficie catastale totale pari a mq 81,00 Rendita € 880,56.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Da un confronto tra la planimetria catastale in atti al Catasto Fabbricati, la documentazione rinvenuta durante l'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Anzio e il sopralluogo esperito, la sottoscritta ha trovato che gli ambienti attuali sono parzialmente difformi da quelli di progetto. Infatti, l'unità immobiliare oggetto di stima, fa parte di un edificio plurifamiliare di due piani fuori terra e un piano seminterrato realizzato con Concessione edilizia n. 13702 del 02/07/1991. Tale progetto prevedeva il piano seminterrato era adibito a cantina/garage mentre il piano terra e i primi piani adibiti a residenziale. Purtroppo la distribuzione interna dell'appartamento oggetto di pignoramento è stata totalmente modificata e tra l'altro senza alcun titolo edilizio; infatti l'alloggio attualmente si sviluppa su due livelli, collegati tra loro da una scala interna; al piano seminterrato è stata realizzata la zona giorno mentre al piano terra è stata realizzata la zona notte. Anche l'ingresso all'abitazione, originariamente posto al piano rialzato era raggiungibile tramite una scala esterna posta sul prospetto principale, ma ad oggi si accede all'appartamento esclusivamente dal piano seminterrato. La scala esterna, presente in prospetto, conduce esclusivamente ad una quota parte di portico utilizzato come ripostiglio, in quanto circa la metà della superficie originaria di tale portico, autorizzato da progetto, è stata annessa all'abitazione, aumentando così di fatto la superficie residenziale della zona notte, senza alcun titolo edilizio.

PRECISAZIONI

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
5 di 12

Il sottoscritto, al fine di identificare correttamente il fabbricato, ha acquisito l'elaborato planimetrico depositato in Catasto per la corretta identificazione della porzione immobiliare e la relativa mappa censuaria per identificare il fabbricato nel Catasto Terreni: il lotto di terreno, ove ricade il fabbricato, è censito al Catasto Terreni del Comune di Anzio (Rm) al foglio 31 - p.la 417 e confina ad est con corte esclusiva, ad ovest con altro sub, ad sud con corte esclusiva, mentre sul lato nord con strada. Da un primo esame tra la planimetria catastale in atti al Catasto Fabbricati e lo stato reale dei luoghi, vi sono alcune difformità che riguardano in primis il piano seminterrato che è subito un cambio di destinazione da cantina ad appartamento; inoltre i due livelli di cui è composto l'appartamento sono stati collegati tra loro tramite una scala interna. Ma anche esternamente la sagoma del fabbricato non risulta essere conforme a quella autorizzata in quanto è stata aumentata la volumetria dell'abitazione chiudendo un portico esterno, posto in facciata.

STATO CONSERVATIVO

La porzione di villino unifamiliare, oggetto di esecuzione, si presenta in condizioni non ottimali, necessitando di interventi di ristrutturazione sia interi che esterni. La facciata mostra segni di usura, con intonaco deteriorato e alcune crepe visibili. Gli infissi risultano datati mentre la copertura (che non è stato possibile visionare al momento del sopralluogo) potrebbe richiedere verifiche per eventuali infiltrazioni e molti problemi legati a fenomeni di condensa e muffe un pò diffusi su tutto il piano terra.

Inoltre al piano seminterrato sono presenti ulteriori fenomeni di umidità di risalita sulle pareti a ridosso del soggiorno-pranzo.

Gli ambienti sono spaziosi ma mostrano evidenti segni di trascuratezza: pavimenti usurati, pareti con macchie di umidità e condensa diffusa e impianti (elettrico e idraulico) che potrebbero non essere a norma. Anche gli spazi esterni appaiono poco curati e necessita di alcuni lavori di manutenzione ordinaria.

Nonostante le attuali condizioni, l'immobile conserva un buon potenziale grazie alla sua struttura ed alla sua posizione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata con l'interno 07 ha un accesso autonomo su strada privata, e nel fabbricato è presente un Condominio denominato "Condominio di Via Belvedere 79" che gestisce le parti comuni presenti nell'immobile come da Codice Civile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da un villino plurifamiliare sito nel Comune di Anzio, Via Belvedere, 73, con struttura portante in cemento armato e tamponature perimetrali del tipo a cassa vuota e solai in cemento armato gettato in opera, con copertura piana che però non è accessibile dall'unità immobiliare, pertanto, non è stato possibile visionare all'atto del sopralluogo. Sul prospetto principale è presente un portico, in parte chiuso ed annesso all'abitazione. L'accesso al villino avviene tramite una cancellata carrabile e pedonale posta su una strada privata a ridosso di Via Belvedere al civico 73.

La porzione del villino è composta dalle seguenti superfici interne nette abitative (ovvero superfici calpestabili): Piano seminterrato: Accesso direttamente nel soggiorno-pranzo con angolo cottura di mq 41.60, scala in ferro che collega al piano sovrastante, disimpegno di circa di mq 2.53, dal quale si accede al bagno di mq 6.00, fornito di lavabo, bidet, water e vasca, ed al ripostiglio di mq. 3.74. Al piano superiore è stata realizzata la zona notte a servizio dell'appartamento, composta da un corridoio di circa 5.93 mq, tre camere da letto

rispettivamente di circa 16.50 mq – 12.80 mq – 6.72 mq, un balconcino di circa 2.73 mq e un portico di circa 5.52 mq e un altro bagno di circa 3.84 mq fornito di lavabo, bidet, water e doccia. L'altezza interna utile del piano seminterrato è pari a ml 2.40, essendo stato realizzato come ambiente non residenziale, mentre quella del piano terra è pari a ml 2.70. Le pareti interne sono tinteggiate a tempera di colore bianco, i rivestimenti dell'angolo cottura, di colore beige con greca floreale, per un'altezza di circa mt 1.80, mentre quelle del bagno, sono in ceramica di colore beige, si sviluppano anch'essi per un'altezza di circa mt 1,80.

I pavimenti interni sono in gres porcellanato al piano seminterrato mentre al piano terra sono in parte in gres e in parte in laminato; le porte interne sono in legno tamburato, essenza noce nazionale scuro, con maniglia standard in alluminio anodizzato color oro. Le soglie delle finestre, gli imbotti e le copertine dei parapetti esterni sono in lastre di marmo di peperino.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile, l'impianto di riscaldamento è presente con radiatori in alluminio, alimentato da caldaia autonoma.

All'esterno l'abitazione è dotata di una corte esclusiva adibita a giardino di circa 190 mq che gira intorno al villino, dotato anche di un pergolato in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti **** Omissis **** e **** Omissis **** da **** Omissis ****, figlio della Sig.ra **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Si allega visura storica dell'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo i titoli edilizi rilasciati la destinazione d'uso dell'immobile è civile abitazione. Il Bene ricade secondo il P.R.G. del Comune di Anzio nell'area B1 - Saturo. Sul bene pignorato non esistono vincoli paesaggistici dettato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), come evidenziato nell'allegata planimetria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il villino plurifamiliare in cui ricade la porzione di unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata realizzata con Concessione Edilizia n° 13702 rilasciata dal Comune di Anzio in data 6 giugno 1990 e successiva Variante n.13702 del 02 luglio 1992; in data 17/02/1995 è stata rilasciata anche Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15267, approvata dal Comune di Anzio il 12/04/1995.

Inoltre nell'Atto notarile rep. 12146 racc. 4274 del 02/11/2001, fornito dagli eseguiti all'atto del sopralluogo,

oltre i succitati titoli edilizi è riportata anche la concessione edilizia per il cambio di destinazione d'uso al piano seminterrato, da garage a cantina, fatta dai sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** (precedente proprietaria) in data 12.01.2001 - prot. 785 - pratica 17074 - foglio 31- p.lla 417 - Via Belvedere.

La richiesta ha ottenuto parere favorevole presso il Comune di Anzio, a condizione parere sanitario e legge Tognoli, ma non ha avuto alcun seguito e, pertanto, non è stata rilasciata concessione edilizia come attestato dal Comune di Anzio nella nota allegata alla documentazione inerente i titoli edilizi.

Di fatto quindi gli interventi edilizi di seguito indicati sono stati realizzati senza idoneo titolo edilizio e più precisamente:

- al piano seminterrato è stata realizzata la zona giorno mentre al piano terra è stata realizzata la zona notte (cambio destinazione d'uso);
- al piano seminterrato è stata realizzata un'asola nel solaio per permettere il montaggio di una scala di collegamento tra i due livelli;
- sia al piano seminterrato che al piano terra è presente una diversa distribuzione degli spazi interni;
- sulla facciata principale, in corrispondenza del piano terra, una quota parte del portico è stata annesso all'abitazione.

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 si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'amministratore di condominio, dott.ssa **** Omissis **** mi comunica la morosità sussistente sull'immobile di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****, facente parte del Condominio Via Belvedere 79, alla data del 18/02/2025 ammonta ad € 1201,32 (Euro milleduecento uno/32), salvo conguaglio 2024.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Belvedere, 73, interno 07, piano T-S1
Trattasi di un appartamento su due livelli di circa 113 mq con un giardino esclusivo di circa 190 mq ed ingresso indipendente, sito nel Comune di Anzio (Rm) in località Cincinnato, via Belvedere n.73, contraddistinto con l'interno n. 7, piani S1 -T.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 417, Sub. 502, Categoria A7, Graffato 503
Valore di stima del bene: € 117.000,00
VALORE CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Da una rapida indagine di mercato è risultato che il canone mensile in questa zona appare congruo per l'unità immobiliare in oggetto a € 600,00 pertanto, il reddito lordo annuo dell'immobile è di € 7.200,00. Il calcolo delle spese annue a carico del proprietario, relativamente all'immobile è per manutenzione e reintegrazione, il 10% pari ad € 720,00, per imposte e reintegrazioni di contratto, il 15% pari ad € 1.080,00, per quote affitto ed inesigibilità lo 0,5 % pari ad € 36,00, spese condominiali 5% pari ad € 360,00. Totale delle spese annue a carico del proprietario sono di €. 2.196,00.

Pertanto, il reddito netto (reddito lordo - spese) sarà di € 5.004,00 annue.

Ritenendo opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito sul bene immobile sul tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,5 %, il valore dell'immobile commerciale resta determinato dalla formula $V_{mercato} = 5.004,00 / 0,035 = € 142.971,42$. Tale valore concorda con quanto emerso dalle indagini di mercato svolte per gli immobili della stessa tipologia.

-TOTALE € 142.971,42.

VALORE DI MERCATO

Come prima accennato la consistenza dell'abitazione è la seguente: abitazione su due livelli con superficie lorda al piano terra pari a mq. 53,00 e netta di mq. 51,63 con altezza media di mt. 2,70, con portico di mq 8,90 e corte annessa di mq 190,00; piano seminterrato superficie lorda pari a mq 58,65 e netta di mq 60,00 con altezza media di mt. 2,40.

Nel complessivo si può riassumere sinteticamente che l'immobile è situato nel comune di Anzio (RM) - via Belvedere 73, piano terra e seminterrato - dati catastali foglio 31, particella 417, sub 502 graffata con Fg.31, p.la 417, sub 503. La stima dell'unità immobiliare verrà effettuata mediante il criterio di stima sintetica, prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare, che va subito evidenziato risulta molto vivace nella zona in cui è ubicato. Dalle indagini effettuate si è operata una media dei prezzi correnti di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona e ciò al fine di stabilire il valore più prossimo al prezzo attuale di mercato, da ciò è risultato quanto segue:

-Abitazione P.T./ S1 € 1150,00 al mq.

-Balcone/Portico € 300,00 al mq.

-Corte di pertinenza € 50,00 al mq.

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il valore di mercato della unità immobiliare oggetto di stima.

-Abitazione P.T./ S1 € 1150,00 x mq. 113,00 = € 129.950,00

-Balcone/Portico € 300,00 x mq. 9,00 = € 2.700,00

-Corte esclusiva € 50,00 x mq. 190,00 = € 9.500,00

-TOTALE € 142.150,00

Media dei valori di stima

La media ricavata dalle due stime effettuate per l'abitazione in oggetto è la seguente:

-Valore per capitalizzazione del reddito € 142.971,42
-Valore di mercato € 142.150,00

IL VALORE MEDIO DELLE DUE STIME EFFETTUATE È PARI A €. 142.150,00= > € 142.000,00

Le spese da sostenere per la messa in pristino dell'appartamento (Allegato n. 9) sono state stimate approssimativamente in circa € 20.000,00 (Euro Ventimila/00).

Pertanto, il valore a base d'asta dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento sarà ricavato dalla differenza tra il valore commerciale - costi ripristino opere edilizie - pratiche edilizie - spese - oneri vari- che di seguito si sintetizza in:

Valore commerciale € 142.000,00

Spese ripristino opere edilizie (a detrarre) € - 20.000,00

Spese pratiche per regolarizzazione (a detrarre) € - 5.000,00

Pertanto, si ottiene un valore a base d'asta pari a:

TOTALE VALORE A BASE D'ASTA € 117.000,00
(Euro Centodiciasetteomila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Via Belvedere, 73, interno 07, piano T-S1	150,22 mq	117.000,00 €/mq	€ 117.000,00	100,00%	€ 117.000,00
				Valore di stima:	€ 117.000,00

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.

Colleferro, li 12/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sanzi Elvira

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Belvedere, 73, interno 07, piano T-S1
Trattasi di un appartamento su due livelli di circa 113 mq con un giardino esclusivo di circa 190 mq ed ingresso indipendente, sito nel Comune di Anzio (Rm) in località Cincinnato, via Belvedere n.73, contraddistinto con l'interno n. 7, piani S1 -T. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 417, Sub. 502, Categoria A7, Graffato 503 Destinazione urbanistica: Secondo i titoli edilizi rilasciati la destinazione d'uso dell'immobile è civile abitazione. Il Bene ricade secondo il P.R.G. del Comune di Anzio nell'area B1 - Saturo. Sul bene pignorato non esistono vincoli paesaggistici dettato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), come evidenziato nell'allegata planimetria.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 458/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Belvedere, 73, interno 07, piano T-S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 417, Sub. 502, Categoria A7, Graffato 503	Superficie	150,22 mq
Stato conservativo:	La porzione di villino unifamiliare, oggetto di esecuzione, si presenta in condizioni non ottimali, necessitando di interventi di ristrutturazione sia interi che esterni. La facciata mostra segni di usura, con intonaco deteriorato e alcune crepe visibili. Gli infissi risultano datati mentre la copertura (che non è stato possibile visionare al momento del sopralluogo) potrebbe richiedere verifiche per eventuali infiltrazioni e molti problemi legati a fenomeni di condensa e muffe un pò diffusi su tutto il piano terra. Inoltre al piano seminterrato sono presenti ulteriori fenomeni di umidità di risalita sulle pareti a ridosso del soggiorno-pranzo. Gli ambienti sono spaziosi ma mostrano evidenti segni di trascuratezza: pavimenti usurati, pareti con macchie di umidità e condensa diffusa e impianti (elettrico e idraulico) che potrebbero non essere a norma. Anche gli spazi esterni appaiono poco curati e necessita di alcuni lavori di manutenzione ordinaria. Nonostante le attuali condizioni, l'immobile conserva un buon potenziale grazie alla sua struttura ed alla sua posizione.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento su due livelli di circa 113 mq con un giardino esclusivo di circa 190 mq ed ingresso indipendente, sito nel Comune di Anzio (Rm) in località Cincinnato, via Belvedere n.73, contraddistinto con l'interno n. 7, piani S1 -T.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti **** Omissis **** e **** Omissis **** da **** Omissis ****, figlio della Sig.ra **** Omissis ****		