



TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.



Esecuzione Immobiliare - **R.G.E. N. 64/2024**



Giudice: Dott. **ENRICO COLOGNESI**



RELAZIONE FINALE DEL C.T.U.

o o o o o o o o o o



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mosconi Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2024
del R.G.E.



contro

**** **Omissis** ****

Codice fiscale: **** **Omissis** ****





SOMMARIO

Incarico.....	
Premessa.....	
Descrizione.....	
Lotto Unico.....	
Completezza documentazione ex art. 567.....	
Titolarità.....	
Confini.....	
Consistenza.....	
Cronistoria Dati Catastali.....	
Dati Catastali.....	
Precisazioni.....	
Patti.....	
Stato conservativo.....	
Parti Comuni.....	
Servitù, censo, livello, usi civici.....	
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	
Stato di occupazione.....	
Provenienze Ventennali.....	
Formalità pregiudizievoli.....	
Normativa urbanistica.....	
Regolarità edilizia.....	
Vincoli od oneri condominiali.....	
Stima / Formazione lotti.....	
Riserve e particolarità da segnalare.....	
Riepilogo bando d'asta.....	
Lotto Unico	
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2024 del R.G.E.....	
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 109.650,00	





INCARICO

In data 13/03/2024, il sottoscritto Geom. Mosconi Paolo, con studio in Via Stampiglia, 51 - 00040 - Lanuvio (RM), email paolomosconi@tiscali.it, Tel. 3356386250, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 - Appartamento indipendente ubicato a Anzio (RM) - Via due Pini 1 (già via Sant'Anastasio 1 e Via del Sole 1), edificio G, interno 10, piano T+1



DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione di un villino plurifamiliare che si sviluppa su due livelli (piano terra e primo), composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura ed un bagno al piano terra, disimpegno, un bagno, e tre camere da letto al piano primo.

L'abitazione è inoltre caratterizzata da un ripostiglio esterno al piano seminterrato, un portico al piano terra e due balconi al piano primo.

Il fabbricato ove è collocato l'appartamento in esame fa parte di un ampio centro residenziale in località Sant'Anastasio.

Il centro residenziale è anche noto con la denominazione "El Caracol".



La vendita del bene non è soggetta IVA.

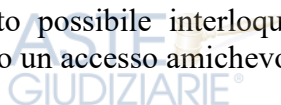
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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.

Non avendo recapiti dell'esecutata, lo scrivente CTU si è recato più volte presso l'immobile con la speranza di contattare qualche abitante.

Non avendo avuto alcuna possibilità di accesso lo scrivente ha anche provveduto a richiedere al G.E l'autorizzazione all'uso della forza pubblica (regolarmente concessa).

Successivamente, però per un evento fortuito è stato possibile interloquire con quello che è l'occupante dell'appartamento e concordare con lo stesso un accesso amichevole.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Appartamento indipendente ubicato a Anzio (RM) - Via due Pini 1 (già via Sant'Anastasio 1 e Via del Sole 1), edificio G, interno 10, piano T+1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione del delegato non è mai stata trasmessa allo scrivente CTU.

TITOLARITÀ

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

**** Omissis **** (Proprietà 1/1) Codice fiscale: **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile è attualmente intestato all'esecutata; la quota di proprietà facente capo alla stessa e oggetto del pignoramento è pari al 100%.

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto confina con: appartamenti interno 9 e interno 11, cortile comune, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitativa	78,02 mq	106,05 mq	1,00	106,05 mq	2,80 m	Terra e Primo
Balconi	5,22 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	Primo
Portico	19,63 mq	20,00 mq	0,40	8,00 mq	0,00 m	Terra
Ripostiglio	2,19 mq	2,68 mq	0,60	1,61 mq	0,00 m	Seminterrato
Giardino	29,74 mq	29,74 mq	0,05	1,49 mq	0,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				118,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di una porzione di un villino plurifamiliare che si sviluppa su due livelli (piano terra e primo), composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura (della superficie utile di mq 31.40) ed un bagno (della superficie utile di mq 2.24) al piano terra, disimpegno (della superficie utile di mq 3.12), un bagno (della superficie utile di mq 5.67), e tre camere da letto (della superficie utile di mq 8.45, 15.00, 12.14) al piano primo.

L'abitazione è inoltre caratterizzata da un ripostiglio esterno al piano seminterrato (della superficie utile di mq 2.19), un portico (della superficie utile di mq 19.63) al piano terra e due balconi (della superficie utile di mq 3.94 e 1.28) al piano primo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/1991 al 05/10/1995	SOC.SOLEMAR. A.R.L. CON SEDE IN ROMA	Catasto Fabbricati Fig. 38, Part. 660, Sub. 52 Categoria A7 Cl.4, Cons. 6.5 Graffato 72
Dal 05/10/1995 al 06/04/2021	NOEL CONFEZIONI S.R.L.sede in CHIETI (CH)	Catasto Fabbricati Fig. 38, Part. 660, Sub. 52 Categoria A7 Cl.4, Cons. 6.5 Graffato 72
Dal 06/04/2021 al 28/10/2021	ANGEL IMMOBILIARE S.R.L.sede in ROMA (RM)	Catasto Fabbricati Fig. 38, Part. 660, Sub. 52 Categoria A7 Cl.4, Cons. 6.5 Graffato 72
Dal 28/10/2021 al 30/06/2024	DURISI Delia nata a TORINO (TO) il 22/03/1956	Catasto Fabbricati Fig. 38, Part. 660, Sub. 52 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6.5 Graffato 72

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	660	52		A4	4	5,5	118	752,74	T-1	72



Corrispondenza catastale



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

I dati catastali indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

La planimetria catastale oggi esistente al catasto rappresenta la situazione di fatto dell'abitazione.

Dall'esame della planimetria catastale reperita al catasto, rispetto alla situazione riscontrata sui luoghi sono state rilevate difformità nella configurazione in pianta dell'unità immobiliare (dovute alle modifiche apportate di cui se ne parlerà nel capitolo dedicato alla conformità urbanistica).

In virtù delle difformità riscontrate, in adempimento dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 28/02/1985 N. 45, così come modificato dall'art. 19 comma 14 della Legge 30/07/2010 N. 122, si è reso necessario procedere alla predisposizione delle dovute variazioni catastali.

La pratica di variazione, la visura aggiornata e la nuova planimetria sono riportati nell'apposito allegato.



Vedere le visure catastali storiche e le planimetrie catastali aggiornate inserite nell'allegato appositamente predisposto.



PRECISAZIONI



L'abitazione in esame è ricompresa in un corpo di fabbrica a schiera contenente 20 unità abitative.

Il fabbricato, a sua volta è inserito in un complesso edilizio composta da 11 corpi di fabbrica ad uso residenziale.

Questo, nell'ambito del complesso è contraddistinto con la lettera G.

L'accesso all'abitazione avviene da spazi condominiali, l'accesso al centro residenziale avviene da via Due Pini (già via Sant'Anastasio).

All'interno del complesso residenziale, la strada che porta all'abitazione è denominata via del Sole.





PATTI

Nulla da osservare.

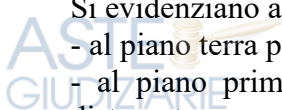


STATO CONSERVATIVO

L'immobile nel suo insieme non si presenta in buono stato di manutenzione (come si può vedere anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente).

Si evidenziano alcuni punti che manifestano la necessità di interventi di manutenzione quali:

- al piano terra pavimenti rovinati e divelti, tracce di umidità;
- al piano primo, tracce di infiltrazioni ed umidità, i balconi presentano porzioni di intonaco distaccato;
- il giardino è in stato di abbandono.



PARTI COMUNI

Facendo parte di un centro residenziale vi sono una serie di spazi e servizi ad uso comune.

Ci sono quindi delle tabelle millesimali che ne regolano l'uso e ne stabiliscono la ripartizione delle spese.

A riguardo è necessario dire che è stato possibile contattare l'amministratore del condominio mediante un numero di cellulare esposto nel complesso.

Dopo il primo contatto, però, non è stato più possibile interloquire con lo stesso non avendo mai più risposto alle chiamate.

Avendo solo quel recapito, non è stato possibile avanzare una richiesta scritta (a mezzo PEC o raccomandata) e quindi ottenere le informazioni relative ad un eventuale stato di morosità.

Non è stato possibile infine, avere nemmeno copia delle tabelle millesimali, né del regolamento del condominio.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è avuto notizia dell'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici.





CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato intelaiato, solai prefabbricati gettati in opera e tamponature esterne a cassa vuota in laterizi forati.

La copertura è a falde inclinate.

Il Tutto in discreto stato manutentivo.



STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Registrazione contratto: 12/11/2021 - Scadenza contratto: 30/10/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Non risulta esistere una causa in corso per il rilascio dell'immobile.



Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Come risulta anche dal verbale di sopralluogo, l'immobile è attualmente abitato dal sig. **** Omissis **** assieme al proprio nucleo familiare in virtù di un contratto di locazione in essere dal 1994.

In data 12/11/2021 a seguito del passaggio di proprietà dell'immobile è stato però registrato un nuovo contratto di locazione avente decorrenza 01/11/2021 - 30/10/2025.

La locataria era l'allora proprietaria **** Omissis ****; il conduttore il citato sig. **** Omissis ****.

Il contratto è allegato alla presente.

A seguito del passaggio di proprietà dalla citata società all'attuale esecutata, il contratto di locazione non è stato volturato.

A detta del conduttore, all'attuale proprietaria (l'esecutata), lo stesso, da tempo ha smesso di versare canoni di locazione.





PROVENIENZE VENTENNALI

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.

L'esecutata ed attuale proprietaria ha acquistato il bene in esame con atto notaio ROBERTAZZI ERIC Repertorio 24308/18853 del 28/10/2021 (Registro Particolare 42843 Registro Generale 59390).

La parte venditrice era **** Omissis ****.

La venditrice, a sua volta aveva acquistato i beni per mezzo di decreto di assegnazione da parte dell'Autorità Giudiziaria (Tribunale di Roma, Sezione Fallimentare) Repertorio 314 del 06/04/2021 (Registro Particolare 22943 Registro Generale 31909).

I beni, prima del fallimento, appartenevano alla **** Omissis ****.

Quest'ultima, aveva acquistato la proprietà dei beni dalla **** Omissis **** per mezzo dell'atto notaio Giovanni Gamberale del 09/10/1995 Repertorio 98167/13088 (Registro Particolare 21427 Registro Generale 33624).

Infine, la suddetta **** Omissis ****, era la società costruttrice del complesso immobiliare.

Questa aveva acquistato il terreno su cui ha edificato gli immobili, per mezzo dell'atto notaio Giovanni Gamberale del 23/12/1986 (Registro Particolare 850 Registro Generale 1098).

Non risultano atti successivi al pignoramento e formalità connesse.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Le formalità pregiudizievoli, ad oggi presenti riguardano esclusivamente la presente procedura giudiziaria.





Queste sono:

- 1) ISCRIZIONE CONTRO del 02/11/2021 - Registro Particolare 9913 Registro Generale 59391 - Pubblico ufficiale ROBERTAZZI ERIC Repertorio 24309/18854 del 28/10/2021 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- 2) TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/2024 - Registro Particolare 7240 Registro Generale 9677 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2725 del 02/02/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove ricade il fabbricato è individuata nel P.R.G. comunale nella Zona B1-Satura ove è prevista la ristrutturazione, la demolizione con ricostruzione dell'esistente (ricostruzione che, qualora si migliori l'assetto qualitativo dei luoghi e la viabilità è ammessa con un aumento del 15% delle superfici che diviene del 20% se si uniscono due o più edifici che comporti una migliore organizzazione degli spazi liberi, del parcheggio e del verde).



REGOLARITÀ EDILIZIA

E' doveroso premettere che presso il Comune le modalità di ricerca delle pratiche edilizie può avvenire solo in base agli estremi del titolo autorizzativo rilasciato per l'edificazione dell'immobile oppure in base al nominativo a cui il titolo autorizzativo è stato rilasciato.

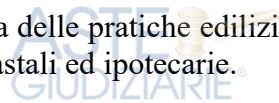
In caso di sanatoria edilizia, qualora non sia ancora stato rilasciato alcun titolo autorizzativo, la ricerca può avvenire solo in base al nominativo di chi ha fatto domanda di condono.

Questo comporta che, se alla richiesta di accesso agli atti, non vengono fornite specificamente tali informazioni, la relativa pratica edilizia giacente presso gli archivi comunali potrebbe non essere reperita.

Ciò significa che potrebbero esistere ulteriori pratiche edilizie oltre quelle reperite che contengano informazioni diverse o aggiuntive rispetto a quelle fornite.

Conseguentemente, quanto qui riferito dallo scrivente, è basato solo sulla documentazione messa a disposizione dagli Uffici comunali.

Nel caso specifico, i dati forniti agli uffici per la ricerca delle pratiche edilizie sono stati desunti dai documenti agli atti e da quelli reperiti con le visure catastali ed ipotecarie.





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.

Dalla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio tecnico Comunale risulta quanto segue.

Il fabbricato ove è presente l'unità in esame è stato realizzato sulla base di regolare Concessione Edilizia N° 12494 del 20/06/1988 intestata a **** Omissis ****

Dagli atti consultati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Anzio risulta che i lavori sono stati iniziati il 20/07/1988.

Non è invece stato possibile risalire alla data di ultimazione dei lavori ma, il Direttore dei Lavori, **** Omissis **** in data 06/02/1997 ha prodotto apposita dichiarazione ove attestava l'acquisizione dei requisiti per il rilascio dell'abitabilità.

Non sono state reperite pratiche di condono edilizio.

Dall'esame dei progetti reperiti presso gli uffici comunali e dal raffronto tra gli stessi e la situazione rilevata sui luoghi, si è avuto modo di verificare che ad oggi risultano delle difformità per le quali non è stata riscontrata la presenza del dovuto e relativo titolo abilitativo edilizio.

Tali difformità consistono nella effettuazione di modifiche nella configurazione degli ambienti interni mediante l'abbattimento/spostamento di alcune tramezzature.

Risultano inoltre eliminati e/o spostati alcuni infissi esterni.

Ai fini della regolarità urbanistica dell'immobile si renderà quindi necessario procedere con la presentazione di una SCIA a sanatoria.

In questa sede però non è stato verificato se tali interventi abbiano modificato aspetti legati alla normativa igienico-sanitaria alla base del rilascio dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

E' stato deciso di trattare i beni in un unico lotto in quanto l'Appartamento non si presta ad essere diviso in più porzioni.

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

Bene N° 1 - Appartamento indipendente ubicato a Anzio (RM) - Via due Pini 1 (già via Sant'Anastasio 1 e Via del Sole 1), edificio G, interno 10, piano T+1

Trattasi di una porzione di un villino plurifamiliare che si sviluppa su due livelli (piano terra e primo), composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura ed un bagno al piano terra, disimpegno, un bagno, e tre camere da letto al piano primo. L'abitazione è inoltre caratterizzata da un ripostiglio esterno al piano seminterrato, un portico al piano terra e due balconi al piano primo.

Il fabbricato ove è collocato l'appartamento in esame fa parte di un ampio centro residenziale in località Sant'Anastasio. Il centro residenziale è anche noto con la denominazione "El Caracol".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 660, Sub. 52, Categoria A4, Graffato 72.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € **118.650,00**

Nella effettuazione della stima dell'unità da in oggetto, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, della sua collocazione, della vicinanza con servizi e strutture varie, nonché dello stato manutentivo così come descritto in relazione.

Per l'effettuazione della stima, si è dapprima quantificato il prezzo base al metro quadrato; per fare ciò è tenuto conto:

a) dei valori pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dall'Agenzia delle Entrate) aggiornati al secondo semestre del 2023;

b) dei prezzi di immobili ubicati nella stessa zona secondo le richieste dei privati in regime di libero mercato.

Secondo le valutazioni dell'OMI, i prezzi degli appartamenti simili ubicati in zona oscillano da un minimo di € 1.100,00 ad un massimo di €1.650,00 al metro quadrato di superficie lorda.

In regime di libero mercato invece, per immobili ubicati nella stessa zona, il prezzo delle abitazioni è risultato oscillante tra un minimo di € 1.000,00 ad un massimo di € 1.650,00 al metro quadrato.

Considerato però che la collocazione dell'abitazione non è in una locazione particolarmente appetibile, si è appreso che, per analoghe abitazioni all'interno dello stesso centro residenziale i valori oscillano invece tra un minimo di € 850,00 ad un massimo di € 1.000,00 al metro quadrato.

Sulla base delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e dall'esito delle suddette ricerche, si è stabilito e ritenuto congruo un valore di 1.000,00 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Via due Pini 1 (già via Sant'Anastasio 1 e Via del Sole 1), edificio G, interno 10, piano T+1	118,65 mq	1.000,00 €/mq	€ 118.650,00	100,00%	€ 118.650,00
Valore di stima:					€ 118.650,00

Valore di stima: € 118.650,00

Il prezzo determinato a stima dei beni è stato però ridotto per compensare la situazione urbanistica non rispondente alla realtà, nonché la situazione manutentiva dell'immobile apportando i seguenti deprezzamenti:

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione (lavori per ripristino danni)	5000,00	€

Valore finale di stima: € 109.650,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come evidenziato nel corpo della presente relazione, esistono fattori critici che di seguito si ritiene dover riepilogare per meglio evidenziarli:

a) in virtù delle difformità riscontrate, in adempimento dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 28/02/1985 N. 45, così come modificato dall'art. 19 comma 14 della Legge 30/07/2010 N. 122, è necessario procedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate.

b) non è stato reperito nulla relativamente alla Certificazione Energetica (APE) e lo scrivente non ha provveduto a redigerla.

Tale documento sarà però indispensabile al momento dell'assegnazione del bene;

c) a carico dell'assegnatario saranno posti gli eventuali oneri condominiali non pagati risalenti agli ultimi due anni e ad oggi non quantificati per impossibilità di interloquire con l'amministratore di condominio.

Qualora diverrà possibile avere informazioni a riguardo si provvederà ad effettuare una integrazione alla presente relazione.



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.

Lanuvio, li 02/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mosconi Paolo





RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento autonomo ubicato a Anzio (RM) - Via due Pini 1 (già via Sant'Anastasio 1 e Via del Sole 1), edificio G, interno 10, piano T+1

Trattasi di una porzione di un villino plurifamiliare che si sviluppa su due livelli (piano terra e primo), composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura ed un bagno al piano terra, disimpegno, un bagno, e tre camere da letto al piano primo.

L'abitazione è inoltre caratterizzata da un ripostiglio esterno al piano seminterrato, un portico al piano terra e due balconi al piano primo.

Il fabbricato ove è collocato l'appartamento in esame fa parte di un ampio centro residenziale in località Sant'Anastasio.

Il centro residenziale è anche noto con la denominazione "El Caracol".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 660, Sub. 52, Categoria A4, Graffato 72.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: L'area ove ricade il fabbricato è individuata nel P.R.G. comunale nella Zona B1-Satura ove è prevista la ristrutturazione, la demolizione con ricostruzione dell'esistente (ricostruzione che, qualora si migliori l'assetto qualitativo dei luoghi e la viabilità è ammessa con un aumento del 15% delle superfici che diviene del 20% se si uniscono due o più edifici che comporti una migliore organizzazione degli spazi liberi, del parcheggio e del verde).

Prezzo base d'asta: € 109.650,00





SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.650,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via due Pini 1 (già via Sant'Anastasio 1 e Via del Sole 1), edificio G, interno 10, piano T+1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 660, Sub. 52, Categoria A4, Graffato 72	Superficie	118,65 mq
Stato conservativo:	L'immobile nel suo insieme non si presenta in buono stato di manutenzione (come si può vedere anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente). Si evidenziano alcuni punti che manifestano la necessità di interventi di manutenzione quali: - al piano terra pavimenti rovinati e divelti, tracce di umidità; - al piano primo, tracce di infiltrazioni ed umidità, i balconi presentano porzioni di intonaco distaccato; - il giardino è in stato di abbandono.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione di un villino plurifamiliare che si sviluppa su due livelli (piano terra e primo), composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura ed un bagno al piano terra, disimpegno, un bagno, e tre camere da letto al piano primo. L'abitazione è inoltre caratterizzata da un ripostiglio esterno al piano seminterrato, un portico al piano terra e due balconi al piano primo. Il fabbricato ove è collocato l'appartamento in esame fa parte di un ampio centro residenziale in località Sant'Anastasio. Il centro residenziale è anche noto con la denominazione "El Caracol".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

