



TRIBUNALE DI VELLETRI

Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. E. Colognesi

Es. Imm. 262/20

Esperto: Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Causa promossa da: Banca Nazionale del Lavoro spa
contro: Xxxx x xxx s.r.l.

PERIZIA ESTIMATIVA D'UFFICIO SINTESI

"Piena proprietà di Appartamento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio B (già 2), al piano 2°-3°(sottotetto)-S1, interno 21; si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone; al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio e wc; al piano S1 con cantina; L'appartamento confina con corridoio comune sub 545, sub 650, vano scala, sub 520, salvo altri. La cantina confina con sub 652 n.22, sub 520 n.20, vano comune, terrapieno, salvo altri.

Distinto in NCEU del Comune di Anzio (RM);

- l'appartamento al foglio 32, p.lla 1129 sub 649 cat. A/2, classe 2, sup. cat.le mq 81, vani 4,5, R.C. € 569,39;
- la cantina al foglio 32 p.lla 1129 sub 651 cat. C/2, classe 4, sup. cat.le mq 4, R.C. 16,73

La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da:

- Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011
- Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14
- DIA prot. n. 54209 del 03/12/14
- Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015;
- Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l.

Abusi edilizi rilevati

1. Realizzazione di una scala che dal 2° piano conduce al 3° piano; diversamente, in progetto, indicata a chiocciola;
2. Piccole difformità nella distribuzione interna al 2° piano;
3. Realizzazione di vani in ambiente autorizzato ad open space – soffitta al 3° piano;
4. Mutamento d'uso del 3° piano da soffitta a residenza con aumento delle altezze utili interne;
5. Altezza utile cantina superiore a quella di progetto.

Il CTU ritiene:

- che non possano essere sanati gli abusi di cui al punto 4 in quanto costituiscono ampliamento produttivo di volume, attualmente non consentito, e per mancato rispetto delle norme igienico sanitarie di cui al DM 05/07/1975 e s.m.i.;
- che i punti 1-2-3-5 possano essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è a disposizione della società esecutata.

L'appartamento è privo di utilizzatori dell'impianto termico, della caldaia e di alcuni apparecchi sanitari e rubinetterie; necessita di opportuna revisione dell'impianto elettrico, per cui non è funzionale alla residenza.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

1

Il prezzo da porsi a base d'asta per il lotto di vendita è pari ad € 147.000,00 (centoquarantasettemila/00) valore più probabile di mercato"

Secondo Lotto di Vendita

"Piena proprietà di Appartamento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio B (già 2) al piano 2°-3°(sottotetto) -S1, interno 22, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno - angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio e wc, al piano S1 con cantina; L'appartamento confina con corridoio comune sub 545, sub 649, vano scala, salvo altri.

La cantina confina con sub 651 n.21, area comune, sub 546, terrapieno su due lati, salvo altri.

Distinto in NCEU del Comune di Anzio (RM);

- l'appartamento al foglio 32, p.lla 1129 sub 650 cat. A/2, classe 2, sup. cat.le mq 81, vani 4,5, R.C. € 569,39;
- la cantina al foglio 32 p.lla 1129 sub 652, cat. C/2, classe 4, sup. cat.le mq 5, R.C. 16,73

La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da:

- Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011
- Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14
- DIA prot. n. 54209 del 03/12/14
- Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015;
- Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l.

Abusi edilizi rilevati

1. Realizzazione di una scala che dal 2° piano conduce al 3° piano; diversamente, in progetto, indicata a chiocciola;
2. Piccole difformità nella distribuzione interna al 2° piano;
3. Realizzazione di vani in ambiente autorizzato ad open space – soffitta al 3° piano;
4. Mutamento d'uso del 3° piano da soffitta a residenza con aumento delle altezze utili interne;
5. Altezza utile cantina superiore a quella di progetto.

Il CTU ritiene:

- che non possano essere sanati gli abusi di cui al punto 4 in quanto costituiscono ampliamento produttivo di volume, attualmente non consentito, e per mancato rispetto delle norme igienico sanitarie di cui al DM 05/07/1975 e s.m.i.;
- che i punti 1-2-3-5 possano essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è a disposizione della società esecutata.

L'appartamento è privo di un infisso interno, di utilizzatori dell' impianto termico, della caldaia e di alcuni apparecchi sanitari e rubinetterie; necessita di opportuna revisione dell'impianto elettrico, per cui non è funzionale alla residenza.

Il prezzo da porsi a base d'asta per il lotto di vendita è pari ad € 137.000,00 (centotrentasettemila/00) valore più probabile di mercato"

Terzo lotto di vendita

Piena proprietà di Autorimessa sita in Anzio Viale Roma 192 edificio B (già 2) al piano S1, n.21, dalla consistenza catastale di mq. 25, confinante con sub 542 n.20, sub 544 n.22, area comune sub 546, terrapieno, salvo altri.

Distinto in NCEU del Comune di Anzio (RM) al foglio 32, p.lla 1129 sub 543 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 28, consistenza mq 25, R.C. € 162,68;

La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da:

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

- *Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011*
- *Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14*
- *DIA prot. n. 54209 del 03/12/14*
- *Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015;*
- *Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l.*

Abusi edilizi: altezza utile interna superiore a quella di progetto.

Il CTU ritiene che l'abuso possa essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è a disposizione della società esecutata.

Il Box auto è in buone condizioni, ed è funzionale all'uso.

Il prezzo da porsi a base d'asta per il lotto di vendita è pari ad € 20.000,00 (ventimila/00) valore più probabile di mercato"

Quarto Lotto di Vendita

Piena proprietà di Autorimessa sita in Anzio Viale Roma 192 edificio B (già2), al piano S1, dalla consistenza catastale di mq. 22 distinta con il numero 22; confinante con sub 543 n.21, area comune, sub 546, terrapieno, salvo altri.

Distinto in NCEU del Comune di Anzio (RM) al foglio 32, p.lla 1129 sub 544 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 22, R.C. € 143,16;

La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da

- *Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011*
- *Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14*
- *DIA prot. n. 54209 del 03/12/14*
- *Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015;*
- *Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l.*

Abusi edilizi: altezza utile interna superiore a quella di progetto.

Il CTU ritiene che l'abuso possa essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è a disposizione della società esecutata.

Il Box auto è in buone condizioni, ed è funzionale all'uso.

Il prezzo da porsi a base d'asta per il lotto di vendita è pari ad € 16.000,00 (sedicimila/00) valore più probabile di mercato"

Quinto lotto di vendita

Piena proprietà di Autorimessa e posto auto scoperto siti in Anzio Viale Roma 192, edificio A, rispettivamente al piano S1 l'autorimessa int.1, dalla consistenza catastale di mq 20, al piano terra il posto auto scoperto int.4.

Il Box auto confina con sub 24 n.2, area comune, sub 46, terrapieno, salvo altri.

Il posto auto confina con sub 51-sub 53- viabilità comune sub 567, salvo altri.

Distinto in NCEU del Comune di Anzio (RM)

- *l'autorimessa al foglio 32, p.lla 1129 sub 23 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 20, R.C. € 130,15;*
- *posto auto scoperto al foglio 32 p.lla 1129 sub 52 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 13, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;*

La legittimità urbanistica degli immobili è attestata da

- *Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011*

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

- Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14
- DIA prot. n. 54209 del 03/12/14
- Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015;
- Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l.

Abusi edilizi: altezza utile interna superiore a quella di progetto.

Il CTU ritiene che l'abuso possa essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è a disposizione della società esecutata.

Gli immobili esecutati sono in buone condizioni, e sono funzionali all'uso.

Il prezzo da porsi a base d'asta per il lotto di vendita è pari ad € 20.000,00 (ventimila/00) valore più probabile di mercato"

Sesto lotto di vendita

"Piena proprietà di Autorimessa e posto auto scoperto siti in Anzio Viale Roma 192 edificio A, rispettivamente, al piano S1 l'autorimessa int. 5, dalla consistenza catastale di mq 21 ed al piano terra il posto auto scoperto int.19.

Il Box auto confina con sub 26 n.4, sub 28 n.6, area comune sub 46, terrapieno, salvo altri.

Il posto auto scoperto confina con sub 68, sub 66, viabilità comune, salvo altri

Distinti in NCEU del Comune di Anzio (RM)

- Il Box auto al foglio 32, p.lla 1129 sub 27. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

- Il posto auto scoperto al foglio 32, p.lla 1129 sub 67 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

La legittimità urbanistica degli immobili è attestata da

- Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011
- Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14
- DIA prot. n. 54209 del 03/12/14
- Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015;
- Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l.

Abusi edilizi: altezza utile interna superiore a quella di progetto.

Il CTU ritiene che l'abuso possa essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è a disposizione della società esecutata.

Gli immobili esecutati sono in buone condizioni, e sono funzionali all'uso.

Il prezzo da porsi a base d'asta per il lotto di vendita è pari ad € 20.000,00 (ventimila/00) valore più probabile di mercato"

Settimo lotto di vendita

Piena proprietà di Autorimessa e posto auto scoperto siti in Anzio Viale Roma 192 edificio A, rispettivamente al piano S1 l'autorimessa int. 7 dalla consistenza catastale di mq 21, al piano terra il posto auto scoperto int.21.

Il Box auto confina con sub 28 n.6, sub 30 n.8, area comune sub 46, terrapieno, salvo altri.

Il posto auto scoperto confina con sub 70, sub 68, viabilità comune sub 567

Distinti in NCEU del Comune di Anzio (RM)

- il Box auto, al foglio 32, part. 1129 sub 29 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 26, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

- il posto auto scoperto al foglio 32, part. 1129 sub 69 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

12, R.C. € 66,93;

La legittimità urbanistica degli immobili è attestata da

- Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011
- Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14
- DIA prot. n. 54209 del 03/12/14
- Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015;
- Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l.

Abusi edilizi: altezza utile interna superiore a quella di progetto.

Il CTU ritiene che l'abuso possa essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è a disposizione della società esecutata.

Gli immobili esecutati sono in buone condizioni, e sono funzionali all'uso.

Il prezzo da porsi a base d'asta per il lotto di vendita è pari ad € 22.000,00 (ventiduemila/00) valore più probabile di mercato"

Velletri 07/12/2020

Il CTU

Xxx Xxxxx Xxxxxxxxx

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Xxx Xxxxx Xxxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

5



TRIBUNALE DI VELLETRI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. E. Colognesi

Es. Imm. 262/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto: Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Causa promossa da: Banca Nazionale del Lavoro spa
contro: Xxxx x xxx s.r.l.

PERIZIA ESTIMATIVA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mastrostefano Nando, nell'Esecuzione Immobiliare **262/2020** del R.G.E.

Contro:

Xxxx x xxx s.r.l.

Codice fiscale: 10639041002

con sede in Via Giacomo Barzellotti n.8

00136 Roma

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

6

SOMMARIO

Incarico	8
Premessa	8
Descrizione	9
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità	19
Confini.....	20
Consistenza.....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali.....	25
Stato conservativo.....	31
PartiComuni.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti	35
Stato di occupazione	42
Provenienze Ventennali.....	43
Formalità pregiudizievoli	46
Normativa urbanistica	48
Regolarità edilizia	49
Vincoli od oneri condominiali.....	53
Stima / Formazione lotti.....	56
Riserve e particolarità da segnalare	85
Riepilogo bandi d'asta	86
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 262/2020 del R.G.E.	91

INCARICO

In data 25/08/2020, il sottoscritto Ing. Mastrostefano Nando,

con studio in Piazza Cairoli, 37 - 00049 - Velletri (RM),

Email: ingegneriamastrostefano@gmail.com

PEC: n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

Tel. 06 96 35 609,

veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/08/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. L'udienza fu fissata per il 12/01/2020. In data 22/09/2020 il sottoscritto CTU richiese autorizzazione per poter utilizzare personale ausiliario erroneamente fu risposto con proroga; mai richiesta proroga.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Si è accertato che i beni distinti ai subb. 19, 21 e 568 sono oggetto di un'altra esecuzione la nrg. 811/2017 promossa da XXXXXXXX spa e sono già stati delegati per la vendita all'Avv. Antonio Tagliaferri.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili siti in Anzio Viale Roma 192:

1. **Appartamento** al piano 2-3, scala U, edificio 2 (ora B), distinto con il numero interno 21, con annessa cantina al piano S1, di vani catastali 3,5, censito al foglio 32, part. 1129 sub 521 (appartamento e cantina)
2. **Autorimessa** nell'edificio A, al piano S1, di mq. 25 distinta con il numero 21, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 543;
3. **Appartamento** al piano 2-3, scala U, edificio 2(ora B), distinto con il numero interno 22, con annessa cantina al piano S1, di vani catastali 3,5, censito al foglio 32, part. 1129 sub 522 (appartamento e cantina);
4. **Autorimessa** nell'edificio A, al piano S1, di mq. 22 distinta con il numero 22, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 544;
5. **Autorimessa** nell'edificio A, al piano S1, di mq. 20 distinta con il numero 1, censita al foglio 32, part. 1129 sub 23.
6. **Autorimessa** nell'edificio A, al piano S1, di mq. 21 distinta con il numero 5, censita al foglio 32, part. 1129 sub 27.
7. **Autorimessa** nell'edificio A, al piano S1, di mq. 21 distinta con il numero 4, censita al foglio 32, part. 1129 sub 29.
8. **Posto auto scoperto** al Piano Terra distinto al n.19 censito al foglio 32, part. 1129 sub 67.
9. **Posto auto scoperto** al Piano Terra distinto al n. 4 censito al foglio 32, part. 1129 sub 52.
10. **Posto auto scoperto** al Piano Terra int.21 censito al foglio 32, part. 1129 sub 69.

Xxx Xxxxx XXXXXXXX

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

8

DESCRIZIONE

Bene n.01-Appartamento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U, distinto con il numero interno 21, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 521 (ora 649-651) (appartamento e cantina)

Bene n.02-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 25 distinta con il numero 21, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 543 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 28, consistenza mq 25, R.C. € 162,68;

Bene n.03-Appartamento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U, distinto con il numero interno 22, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 522 (ora 650-652) (appartamento e cantina);

Bene n.04-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B), al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 22 distinta con il numero 22, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 544 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 22, R.C. € 143,16;

Bene n.05-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 20 distinta con il numero 1, censita al foglio 32, part. 1129 sub 23 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 20, R.C. € 130,15;

Bene n.06-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21 distinta con il numero 5, censita al foglio 32, part. 1129 sub 27 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

Bene n.07-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, di mq. 21 distinta con il numero 7, censita al foglio 32, part. 1129 sub 29 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 26, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

Bene n.08-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n.19 censito al foglio 32, part. 1129 sub 67 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Bene n.09-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n. 4 censito al foglio 32, part. 1129 sub 52 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 13, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Bene n.10-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra int. 21 censito al foglio 32, part. 1129 sub 69 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Gli immobili sono siti in Anzio (RM).

Si rileva che gli immobili:

- ✓ Sono ubicati in Viale Roma, all'altezza del civico n.192;
 - è situato all'interno della località " Le Falasche";
 - dalla rotatoria delle Falasche (latte Granarolo) si imbecca Via di Valle Claudia, la si percorre per circa m. 760 per immettersi poi, sulla destra in Via Piave; dopo circa 570 m. si gira sinistra e si entra in Viale Roma per raggiungere dopo 270 m. il civico 192;
 - quindi in prossimità di attività turistiche – commerciali - direzionali.
 - in prossimità di servizi scolastici;
- ✓ non hanno ingresso indipendente; vi si accede da spazi comuni;
- ✓ sono porzione di edifici A-B che si articolano su tre piani fuori terra + sottotetto ed un piano interrato;
- ✓ si accede ai piani degli appartamenti dall'androne del piano terra di ogni singolo edificio al civico n. 192, rispettivamente A-B.

L'appartamento

sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U, distinto con il numero interno 21, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio e wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 521(ora sub 649-652) (appartamento e cantina).

è composto,

- al piano 2 da soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone;
- al piano 3°(sottotetto) da open space, ripostiglio e wc;
- al piano S1 da cantina.

i due piani residenziali sono collegati da una scala in ferro e legno.

L'appartamento:

- a) è dotato di impianto idro-sanitario, elettrico, il quale necessita di revisione e completamento e di predisposizione per impianto riscaldamento: non risultano montate gran parte delle piastre di riscaldamento e la caldaia;
- b) è dotato di impianto solare – fotovoltaico 1KW;
- c) è dotato di impianto citofonico;
- d) è servito da acquedotto comunale, nettezza urbana, energia elettrica e fognature;
- e) non ha allaccio alla distribuzione del gas;
- f) è pavimentato in tutti gli ambienti con piastrelle di cm. 45x45; terrazzo con piastrelle in gres 15x15;
- g) è rivestito al piano 2° con gres cm. 40x20 per una altezza, all'angolo cottura di h=m.1,62; al bagno per mt. 2,00;

- h) è rivestito al piano 3° con cm.11 x 45 per una altezza di m. 1,94;
- i) i soffitti e le pareti di tutti gli ambienti al 2° e 3° piano sono intonacati e tinteggiati;
- j) il bagno al piano 2° è provvisto di doccia e rubinetteria, di water e bidet; il lavabo pur presente non è montato;
- k) il bagno al 3° piano è provvisto di sola doccia e relativa rubinetteria;
- l) l'angolo cottura non è provvisto né di rubinetterie, né di lavello;

Nell'abitazione si rileva:

- che gli infissi esterni sono in PVC con vetro camera;
- che le chiusure sono realizzate con avvolgibili in pvc;
- che il portoncino d'ingresso è in legno ed è blindato;
- che gli infissi interni sono in legno tamburato;
- che i davanzali, le soglie, gli stangoni sono in peperino;

la cantina

- a. è composta da un unico vano;
- b. vi si accede tramite una porta in lamiera zincata;
- c. è dotata di impianto elettrico;
- d. pavimentazione industriale

02-Autorimessa

sita in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano S1, dalla consistenza catastale di mq. 25 distinta con il numero 21, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 543.

Si accede al piano interrato con una rampa posta sul retro dell'edificio. L'int.21 è il secondo accesso, a destra:

- a. è composta da un unico vano;
- b. vi si accede tramite una porta basculante in lamiera zincata;
- c. è dotata di impianto elettrico;
- d. pavimentazione industriale.

03-Appartamento

sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U scala U, distinto con il numero interno 22, si distribuisce, al piano 2° con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio e wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 522 (ora 650-652) (appartamento e cantina).

è composto,

- al piano 2 da soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone;
- al piano 3°(sottotetto) da open space, ripostiglio e wc;
- al piano S1 da cantina.

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

11

i due piani residenziali sono collegati da una scala in ferro e legno.

L'appartamento:

- a) è dotato di impianto idro-sanitario, elettrico, il quale necessita di revisione e completamento e di predisposizione per impianto riscaldamento: non risultano montate né gran parte delle piastre di riscaldamento né la caldaia;
- b) è dotato di impianto solare - fotovoltaico 1KW;
- c) è dotato di impianto citofonico;
- d) è servito da acquedotto comunale, nettezza urbana, energia elettrica e fognature;
- e) non ha allaccio alla distribuzione del gas;
- f) è pavimentato in tutti gli ambienti con piastrelle di cm. 45x45; terrazzo con piastrelle in gres 15x15;
- g) è rivestito al piano 2° con gres cm. 40x20 per una altezza, all'angolo cottura di h=m.1,62; al bagno per mt. 2,00;
- h) è rivestito al piano 3° con cm.11 x 45 per una altezza di m. 1,94;
- i) i soffitti e le pareti di tutti gli ambienti al 2° e 3° piano sono intonacati e tinteggiati;
- j) il bagno al piano 2° è provvisto di doccia e rubinetteria, di water e bidet; il lavabo pur presente non è montato;
- k) il bagno al 3° piano è provvisto di sola doccia e relativa rubinetteria;
- l) l'angolo cottura non è provvisto né di rubinetterie, né di lavello;

Nell'abitazione si rileva:

- che gli infissi esterni sono in PVC con vetro camera;
- che le chiusure sono realizzate con avvolgibili in pvc;
- che il portoncino d'ingresso è in legno ed è blindato;
- che gli infissi interni sono in legno tamburato;
- che i davanzali, le soglie, gli stangoni sono in peperino;

la cantina

- a. è composta da un unico vano;
- b. vi si accede tramite una porta in lamiera zincata;
- c. è dotata di impianto elettrico;
- d. pavimentazione industriale

04-Autorimessa

sita in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B), al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 22 distinta con il numero 22, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 544.

Si accede al piano interrato con una rampa posta sul retro dell'edificio. L' int.21 è il primo accesso a destra:

- a. è composta da un unico vano;

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

12

- b. vi si accede tramite una porta basculante in lamiera zincata;
- c. è dotata di impianto elettrico;
- d. pavimentazione industriale.

05-Autorimessa

sita in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 20 distinta con il numero 1, censita al foglio 32, part. 1129 sub 23;

Si accede al piano interrato con una rampa posta sul retro dell'edificio.

- a. è composta da un unico vano;
- b. vi si accede tramite una porta basculante in lamiera zincata;
- c. è dotata di impianto elettrico;
- d. pavimentazione industriale.

06-Autorimessa

sita in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21 distinta con il numero 5, censita al foglio 32, part. 1129 sub 27.

Si accede al piano interrato con una rampa posta sul retro dell'edificio.

- a. è composta da un unico vano;
- b. vi si accede tramite una porta basculante in lamiera zincata;
- c. è dotata di impianto elettrico;
- d. pavimentazione industriale.

07-Autorimessa

sita in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21 distinta con il numero 7, censita al foglio 32, part. 1129 sub 29

Si accede al piano interrato con una rampa posta sul retro dell'edificio.

- a. è composta da un unico vano;
- b. vi si accede tramite una porta basculante in lamiera zincata;
- c. è dotata di impianto elettrico;
- d. pavimentazione industriale.

08-Posto auto scoperto

sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al P. Terra distinto al n.19 censito al foglio 32, part. 1129 sub 67.

Il posto auto è delimitato ed asfaltato in conglomerato bituminoso.

09-Posto auto scoperto

sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al P. Terra distinto al n. 4 censito al foglio 32, part. 1129 sub 52;

Il posto auto è delimitato ed asfaltato in conglomerato bituminoso.

10-Posto auto scoperto

sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra int. 21 censito al foglio 32, part. 1129 sub 69.

Il posto auto è delimitato ed asfaltato in conglomerato bituminoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene n.01-Apartmento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U, distinto con il numero interno 21, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 521 (ora 649-651) (appartamento e cantina)

Bene n.02-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 25 distinta con il numero 21, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 543 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 28, consistenza mq 25, R.C. € 162,68;

Bene n.03-Apartmento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U scala U, distinto con il numero interno 22, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 522 (ora 650-652) (appartamento e cantina);

Bene n.04-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B), al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 22 distinta con il numero 22, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 544 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 22, R.C. € 143,16;

Bene n.05-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 20 distinta con il numero 1, censita al foglio 32, part. 1129 sub 23 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 20, R.C. € 130,15;

Bene n.06-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21 distinta con il numero 5, censita al foglio 32, part. 1129 sub 27 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

Bene n.07-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, di mq. 21 distinta con il numero 7, censita al foglio 32, part. 1129 sub 29 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 26, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

Bene n.08-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n.19 censito al foglio 32, part. 1129 sub 67 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Bene n.09-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n. 4 censito al foglio 32, part. 1129 sub 52 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 13, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Bene n.10-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra int. 21 censito al foglio 32, part. 1129 sub 69 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Il professionista Xxx Xxxxx Xxxxxxxx relaziona quanto segue:

- 1) *il precetto è stato notificato il 05.02.2020 ed il pignoramento è stato notificato il 12.06.2020 (nei termini in considerazione del D.L. 18 del 17.03.2020 e successivo D.L. 23 dell'08.04.2020); restituito da parte degli Ufficiali Giudiziari in data 21.07.2020 e depositato in cancelleria in data 22.07.2020;*
 - 2) *L'istanza di vendita è stata depositata il 24.07.2020 e quindi entro i termini di legge. La certificazione ex art.567 c.p.c. è stata depositata il 18.08.2020 entro i termini di legge. I dati catastali sono corretti ed atti ad identificare inequivocabilmente gli immobili.*
 - 3) *La descrizione degli immobili tutti siti in Anzio, Viale Roma 192:*
 1. *appartamento al piano secondo, scala U, edificio A, con annessa cantina al piano S1, box e posto auto, censito al N.C.E.U. al foglio 32, particella 1129, sub.19, 27 e 67;*
 2. *appartamento al piano terra con corte di pertinenza, cantina, box e posto auto, censito al N.C.E.U. al foglio 32, particella 1129, sub.568,29 e 52;*
 3. *appartamento al piano secondo, scala U, edificio A, con annessa cantina al piano S1, box e posto auto, censito al N.C.E.U. al foglio 32, particella 1129, sub.21 e 69;*
 4. *appartamento al piano 2-3, scala U, edificio 2, con annessa cantina e autorimessa, censito al N.C.E.U. al foglio 32, particella 1129, sub.521 e 543*
 5. *appartamento al piano 2-3, scala U, edificio 2, con annessa cantina e autorimessa, censito al N.C.E.U. al foglio 32, particella 1129, sub.522 e 544;*
 6. *autorimessa nell'edificio A, piano S1, censita in N.C.E.U. al fg.32, p.lla 1129 sub.23.;*
- ✓ Sussiste certezza della continuità delle trascrizioni per il ventennio.
 - ✓ Risulta notificato l'avviso ex art. 498 cpc ai creditori iscritti tranne che alla XXXXXXXX.

IL CTU, dopo aver verificato, dichiara:

- *che risultano depositati nei termini previsti presso il Tribunale di Velletri:*
 - Atto di precetto (notificato regolarmente);
 - Atto di pignoramento (notificato regolarmente);
 - Istanza di vendita;
 - Documentazione ipocatastale;
 - Nota di trascrizione del pignoramento;
 - Avviso ai creditori iscritti tranne che alla XXXXXXXX
- che l'esecutata **Xxxx x xxx s.r.l.** risulta proprietaria per l'intera piena proprietà dell'immobile pignorato ed oggetto di stima, in virtù di avvenuta edificazione concessa dal Comune di Anzio con variante al Permesso di Costruire n.152/2011 (pratica comunale 32169 del 24/07/2013) e successiva DIA prot.54209 del 2014. Gli immobili sono stati edificati su terreno identificato in C.T. al fg.32 p.lle 127,807,808,809,810,811, 812,813, 814,815,816,817,818,819 e 820 e sono pervenuti alla Xxxx x xxx srl:

part.la 807:

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx
Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609
e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it
web. www.ingegneriamastrostefano.it

- i beni pignorati sono pervenuti attraverso i seguenti atti nel ventennio ed oltre :

Periodo	Proprietà	Titolo
Dal 12/11/2010	Xxxx x xxx s.r.l. con sede in Roma C.F. : Proprietaria per l'intero	Atto di Compravendita Notaio De Corato Riccardo rep. 90730/27551 del 12/11/2010 - trascritto il 18.11.2010 ai nn. 6794/38610 di formalità
dal 20/05/1989 al 12/11/2010	Xxxxx Xxxx nato a il Cod. fisc. Proprietario per 1/1 in comunione legale dei beni con G	Atto di Compravendita Notaio Silvestroni rep. 38089 del 20/05/1989-trascritto il 09.06.1989 ai nn. 21197/14505 di formalità

p.lle 127, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819 e 820

- che la provenienza nel ventennio ed ultraventennale e oltre è garantita dai seguenti atti e precisamente:

Periodo	Proprietà	Titolo
Dal 31/03/2010	Xxxx x xxx s.r.l. con sede in Roma C.F. : Proprietaria per l'intero	Atto di Compravendita Notaio De Corato Riccardo rep. 89634/26757 del 31/03/2010- trascritto il 20.04.2010 ai nn. 24679/14263 di formalità
dal 13/11/2006 al 31/03/2010	Xxxxxx Xxxxxx XX con sede C.F. Proprietario per 1/1 p.lle 818-819	Atto di Compravendita Notaio Nola Gianvincenzo rep. 84817/15412 del 13/11/2006 - trascritto il 27.11.2006 ai nn. 78962 /46379 di formalità
dal 10/12/1988 al 31/03/2010	Xxx Xxxxx nato ad C.F.: Proprietario per ½ p.lle 818-819 Xxxxx Xxx nata a C.F.: Proprietaria per 1/2 p.lle 818-819	Atto di Compravendita Notaio Vincenzo Silvestroni rep. 31983 del 10/12/1988 - trascritto 07/01/1989 ai NN. 872 /703 di formalità
dal 31/10/2006 al 31/03/2010	Xxxxxx Xxxxxx XX con sede USA C.F. Proprietario per 1/1 p.lle 809	Atto di Compravendita Notaio Nola Gianvincenzo rep. 84731/15351 del 31/10/2006 - trascritto 13/11/2006 ai NN. 75146 /44554 di formalità
dal 10/12/1988 al 31/03/2010	Xxxx Xxxxxx nato a T il 15/10/43 CF.: Proprietario per ½ p.lle 809 Xxxxx Xxx Xxx nata l 10/12/48 CF.: Proprietario per ½ p.lle 809	Atto di Compravendita Notaio Vincenzo Silvestroni rep. 31982 del 10/12/1988 - trascritto 07/01/1989 ai NN. 877 /708 di formalità
dal 31/10/2006 al 31/03/2010	Xxxxxx Xxxxxx XX con sede USA C.F. 97437650589 Proprietario per 1/1 p.lle 127	Atto di Compravendita Notaio Nola Gianvincenzo rep. 84731/15351 del 31/10/2006 - trascritto 13/11/2006 ai NN. 75145 /44553 di formalità
dal 15/02/2000 al 31/03/2006	Xxxxx Xxx nata a Roma il 11/01/70 CF.: N Quota: 1/1 in: PROPRIETA p.lle 127	Atto di Compravendita Notaio Vincenzo Silvestroni rep. 204736 del 15/02/2000 - trascritto il 08/03/2000 ai NN. 8745/5733 di formalità
dal 31/10/2006 al 31/03/2010	Xxxxxx Xxxxxx XX con sede USA C.F. Proprietario per 1/1 p.lle 808-811	Atto di Compravendita Notaio Nola Gianvincenzo del 31/10/2006 rep: 84729/15350 - trascritto 13/11/2006 ai NN. 75143 /44551 di formalità
dal 20/05/1989 al 31/10/2006	Xxxx Xxxxx Nato a T CF.: Proprietario per 1/1	Atto di Compravendita Notaio Vincenzo Silvestroni rep. 38087 del 20/05/1989-trascritto il 09/06/1989 ai NN. 21198/14506 di formalità

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

16

Tribunale di Velletri
Es. Imm.262/2020
Banca Nazionale Lavoro c.to Xxxx x xxx s.r.l.

	p.lla 808	
dal 20/05/1989 al 31/10/2006	Xxxx Xxxxx Nato a C.F.: Proprietario per 1/1 p.lla 811	Atto di Compravendita Notaio Vincenzo Silvestroni rep. 38086 del 20/05/1989-trascritto il 09/06/1989 ai NN. 21196/14504 di formalità
dal 31/10/2006 al 31/03/2010	Xxxxxx Xxxxxx XX con sede USA C.F. Proprietario per 1/1 p.lle 817-820	Atto di Compravendita Notaio Nola Gianvincenzo del 31/10/2006 rep: 84729/15350 - trascritto 13/11/2006 ai NN. 75141 /44549 di formalità
dal 10/12/1988 al 31/10/2006	Xxxxxxx Xxxxx nato a Castel Viscardo 1 C.F.: Quota: 1/1 in: PROPRIETA' p.lle 817-820	Atto di Compravendita Notaio Vincenzo Silvestroni rep. 31977 del 10/12/1988-trascritto il 07/01/1989/1989 ai NN. 878 /709 di formalità
Dal 31/10/2006 al 31/03/2010	Xxxxxx Xxxxxx XX con sede USA C.F. 97437650589 Proprietario per 1/1 p.lle 816	Atto di Compravendita Notaio Nola Gianvincenzo del 31/10/2006 rep: 84729/15350 - trascritto 13/11/2006 ai NN. 75139 /44547 di formalità
Dal 29/04/1999 al 31/10/2006	Xxxxxxx Xxxxx nato a Nettuno il 30/08/1965 C.F. : Proprietario per ½ nato a l 25/01/1969 C.F. Proprietario per ½ p.lla 816	Atto di Compravendita Notaio Terzi Vittorio del 29/04/1999 rep.11868 – trascritto il 11/05/1999 ai nn. 15196/9885 di formalità
Dal 31/10/2006 al 31/03/2010	Xxxxxx Xxxxxx XX con sede USA C.F. Proprietario per 1/1 p.lle 815	Atto di Compravendita Notaio Nola Gianvincenzo del 31/10/2006 rep: 84729/15350 - trascritto 13/11/2006 ai NN. 75138 /44546 di formalità
Dal 27/01/1993 al 31/10/2006	Xxxx Xxxxx Xxxx nato a IL 24/03/1943 C.F.: Proprietario per ½ Xxxxx Xxxxx nata a Roma il 08/01/1946 C.F.: Proprietaria per 1/2 p.lla 815	Atto di Compravendita Notaio Vincenzo Silvestroni rep. 31977 del 27/01/1993-trascritto il 17/02/1993 ai NN. 6880 /450 di formalità
Dal 31/10/2006 al 31/03/2010	Xxxxxx Xxxxxx XX con sede USA C.F. Proprietario per 1/1 p.lle 812	Atto di Compravendita Notaio Nola Gianvincenzo del 31/10/2006 rep: 84729/15350 - trascritto 13/11/2006 ai NN. 75137 /44545 di formalità
Dal 15/11/2001 al 31/10/2006	Xxxxx Xxxxx nato a Guardavalle il 06/03/1967 Proprietario per 1/1 p.lla 812	Atto di compravendita Notaio Andreacchio Antonio Soverato del 15/11/2001 rep.31406 – trascritto il 07/12/2001 ai nn. 49026/34054 di formalità
Dal 20/05/1989 al 15/11/2001	Xxxxx Xxxxx nato a Guardavalle il 16/04/1949 C.F.: Proprietario per 1/1 p.lla 812	Atto di Compravendita Notaio Vincenzo Silvestroni rep. 38088 del 20/05/1989-trascritto il 09/06/1989 ai nn. 21195 /14503 di formalità
Dal 31/10/2006 al 31/03/2010	Xxxxxx Xxxxxx X 97437650589 Proprietario per 1/1 p.lle 810	Atto di Compravendita Notaio Nola Gianvincenzo del 31/10/2006 rep: 84729/15350 - trascritto 13/11/2006 ai NN. 75136 /44544 di formalità
Dal 20/05/1989 al 15/11/2001	Xxxxx Xxx nata ad Anzio il 14 C.F.: Proprietario per 1/1 p.lla 810	Atto di Compravendita Notaio Vincenzo Silvestroni rep.226345 del 13/01/2001-trascritto il 05/12/2001 ai nn. 48375 /33655 di formalità

dal 20/05/1989 al 31/10/2006	Xxxx Xxxxx Nato a Tonara il 25/02/30 C.F.: Proprietario per 1/1 p.lla 810	Atto di Compravendita Notaio Vincenzo Silvestroni rep. 38086 del 20/05/1989-trascritto il 09/06/1989 ai NN. 21196/14504 di formalità
Dal 31/10/2006 al 31/03/2010	Xxxxxx Xxxxxx XX con sede USA C.F. 97437650589 Proprietario per 1/1 p.lle 813	Atto di Compravendita Notaio Nola Gianvincenzo del 31/10/2006 rep: 84729/15350 - trascritto 13/11/2006 ai NN. 75135 /44543 di formalità
Dal 05/05/1989 al 31/10/2006	Xxxxxx Xxxxxx nato a Belvedere Marittimo il 04/03/1960 C.F. RZZCRC60C04A773Y Proprietario per 1/1 Comunione legale p.lla 813	Atto di Compravendita Notaio Vincenzo Silvestroni rep. 37515 del 05/05/1989-trascritto il 26/05/1989 ai nn. 19207/13205 di formalità
Dal 31/10/2006 al 31/03/2010	Xxxxxx Xxxxxx XX con sede USA C.F. 97437650589 Proprietario per 1/1 p.lle 814	Atto di Compravendita Notaio Nola Gianvincenzo del 31/10/2006 rep: 84729/15350 - trascritto 13/11/2006 ai NN. 75134 /44542 di formalità
Dal 05/05/1989 al 31/10/2006	Xxxxxx Xxxxxx nato a Belvedere Marittimo il 31/01/1952 C.F. RZZFNC52A31A773D Proprietario per 1/1 Comunione legale p.lla 814	Atto di Compravendita Notaio Vincenzo Silvestroni rep. 37516 del 05/05/1989-trascritto il 26/05/1989 ai nn. 19206/13204 di formalità

✓ Gli immobili pignorati sono conformi e corrispondenti a quelli risultanti dalla documentazione prodotta;

➤ che l'elenco dei creditori iscritti è il seguente:

Formalità	Creditore	Titolo
Ipoteca volontaria Subb. 568, 29, 52	Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.	Ipoteca volontaria Concessione di garanzia di mutuo Notaio Balletta Francesco del 02/02/2016 rep. 4620/3048 iscritta in data 02/02/2016 ai nn.4485/564 di formalità Somma Totale di € 180.000,00 Somma Capitale € 90.000,00
Sentenza dichiarata di fallimento¹ Subb.9, 27, 67	Massa Creditori del Fallimento 61/2015 a carico di nato a il 14/05/1985	Sentenza dichiarativa di fallimento Atto Tribunale di Tivoli del 29/12/1965 rep.64/2015 trascritto il 26/05/2016 ai nn. 24635/16657 di formalità.
Ipoteca Giudiziale Subb. 521, 522, 568	La Xxxxx Xxxxx ed Xxxxx s.n.c. in liquidazione con sede in Roma C.F. 08435701001	Sentenza di condanna Atto del Tribunale di Roma del 15/03/2018 rep. 6166 trascritto il 09/05/2018 ai nn. 21702/3666 Somma Totale € 275.000,00 Somma Capitale € 160.00,00

➤ che l'elenco delle formalità pregiudizievoli è il seguente:

Formalità pregiudizievoli	Creditore	Titolo
Atto pignoramento Subb 19, 21, 568	XXXXXXXXX SPA C.F. : con sede in Quota: 1/1 in: PROPRIETA	Atto Giudiziario Tribunale di Velletri rep. 6698/2017 del 18/10/2017 trascritto il 18/10/2017 ai nn.47950/33036 di formalità
Atto pignoramento Subb 19, 21, 23, 27, 29, 52, 67, 69, 521, 522, 543, 544, 568,	XXXXXXXXX SPA C.F. con sede in P Quota: 1/1 in: PROPRIETA	Atto Giudiziario Notaio UNEP del 12/06/2020 rep 12781 trascritto il 06/08/2020 ai nn.32755/22994 di formalità

➤ Risulta un precedente pignoramento come già specificato, gravante solo sui subb.19, 21 e 568, rubricato al nrg.811/17 pendente innanzi il Tribunale di Velletri e per il quale è stato nominato delegato alla vendita l'Avv. Antonio Tagliaferri.

- che *vi è certezza in merito al diritto di proprietà* da parte del debitore sulle quote pignorate dei beni descritti all'epoca del pignoramento;
- che le date degli atti hanno *data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento*;
- che la provenienza nel ventennio ed ultraventennale e oltre è garantita dai seguenti atti e precisamente:
 - i beni pignorati sono pervenuti attraverso i seguenti atti nel ventennio ed oltre :
- che vi è *continuità nelle trascrizioni tranne che per la denuncia di successione, che non risulta trascritta*

TITOLARITÀ

Bene n.01-Apartmento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U, distinto con il numero interno 21, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 521 (ora 649-651) (appartamento e cantina)

Bene n.02-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 25 distinta con il numero 21, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 543 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 28, consistenza mq 25, R.C. € 162,68;

Bene n.03-Apartmento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U scala U, distinto con il numero interno 22, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 522 (ora 650-652) (appartamento e cantina);

Bene n.04-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B), al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 22 distinta con il numero 22, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 544 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 22, R.C. € 143,16;

Bene n.05-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 20 distinta con il numero 1, censita al foglio 32, part. 1129 sub 23 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 20, R.C. € 130,15;

Bene n.06-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21 distinta con il numero 5, censita al foglio 32, part. 1129 sub 27 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

Bene n.07-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, di mq. 21 distinta con il numero 7, censita al foglio 32, part. 1129 sub 29 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 26, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

19

Bene n.08-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n.19 censito al foglio 32, part. 1129 sub 67 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Bene n.09-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n. 4 censito al foglio 32, part. 1129 sub 52 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 13, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Bene n.10-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra int. 21 censito al foglio 32, part. 1129 sub 69 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene, quale proprietaria per l'intera piena proprietà alla:

Xxxx x xxx s.r.l.

Codice fiscale:

con sede in

00136 Roma

L'esecutato **Xxxx x xxx s.r.l.** risulta proprietaria per l'intera piena proprietà pignorata.

All'odierno eseguita:

- i beni sono pervenuti per edificazione giusto PdC 152/11, successiva variante e DIA n.54209 del 2014 su terreno pervenuto all'esecutata tramite gli atti che seguono:

Periodo	Proprietà	Titolo
Dal 12/11/2010	Xxxx x xxx s.r.l. con sede in Roma C.F. : Proprietaria per l'intero part.lla 807	Atto di Compravendita Notaio De Corato Riccardo rep. 90730/27551 del 12/11/2010 - trascritto il 18.11.2010 ai nn. 6794/38610 di formalità
Dal 31/03/2010	Xxxx x xxx s.r.l. con sede in Roma C.F. : Proprietaria per l'intero Part.lla 127,808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819 e 820	Atto di Compravendita Notaio De Corato Riccardo rep. 89634/26757 del 31/03/2010- trascritto il 20.04.2010 ai nn. 24679/14263 di formalità

CONFINI

Bene n.01-Appartamento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U, distinto con il numero interno 21, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio e wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 521(ora 649-651) (appartamento e cantina) cat. A/2, classe 2, sup. cat.le mq 75, vani 3,5, R.C. € 442,86;

confinante:

- L'appartamento con corridoio comune sub 545, sub 650, vano scala, sub 520, salvo altri.
- La cantina con sub 652 n.22, sub 520 n.20, vano comune, terrapieno, salvo altri.

Bene n.02-Autorimessa sita in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 25 distinta con il numero 21, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 543 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 28, consistenza mq 25, R.C. € 162,68;
confinante con sub 542 n.20, sub 544 n.22, area comune sub 546, terrapieno, salvo altri.

Bene n.03-Appartamento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U scala U, distinto con il numero interno 22, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con soggiorno, camera e bagno, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 522 (ora 650-652) (appartamento e cantina) cat. A/2, classe 2, sup. cat.le mq 67, vani 3,5, R.C. € 442,86

Confinante:

- L'appartamento confina con corridoio comune sub 545, sub 649, vano scala, salvo altri.
- La cantina confina con sub 651 n.21, area comune, sub 546, terrapieno su due lati, salvo altri.

Bene n.04-Autorimessa sita in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B), al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 22 distinta con il numero 22, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 544 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 22, R.C. € 143,16;
confinante con sub 543 n.21, area comune, sub 546, terrapieno, salvo altri.

Bene n.05-Autorimessa sita in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 20 distinta con il numero 1, censita al foglio 32, part. 1129 sub 23 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 20, R.C. € 130,15;
confinante con sub 24 n.2, area comune, sub 46, terrapieno, salvo altri.

Bene n.06- Autorimessa sita in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21 distinta con il numero 5, censita al foglio 32, part. 1129 sub 27 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;
confinante con sub 26 n.4, sub 28 n.6, area comune sub 46, terrapieno, salvo altri.

Bene n.07- Autorimessa sita in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21 distinta con il numero 7, censita al foglio 32, part. 1129 sub 29 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 26, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;
confinante con sub 28 n.6, sub 30 n.8, area comune sub 46, terrapieno, salvo altri.

Bene n.08-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n.19 censito al foglio 32, part. 1129 sub 67 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Il posto auto scoperto confina con sub 68, sub 66, viabilità comune, salvo altri

Bene n.09-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n. 4 censito al foglio 32, part. 1129 sub 52 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 13, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Il posto auto confina con sub 51-sub 53- viabilità comune sub 567, salvo altri.

Bene n.10-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra int. 21 censito al foglio 32, part. 1129 sub 69 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Il posto auto scoperto confina con sub 70, sub 68, viabilità comune sub 567

CONSISTENZA

Bene n.01-Appartamento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U, distinto con il numero interno 21, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 521 (ora 649-651) (appartamento e cantina).

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Superficie uso esclusivo	Altezza	Piano
Abitazione 2° p.	43,16 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq		2,71 m.	Piano 2°
Soffitta	42,37 mq	54,58 mq	0,50	27,29 mq		0.88-2.22 m	Piano 3°
Loggia 2° piano	19,42 mq	22,09 mq	0,35	7,73 mq		2,71 m.	Piano 1°
Cantina	3,24 mq	3,90 mq	0,60	2,34 mq		2,55 m.	Interrato
Totale superficie convenzionale:				92,36 mq			
Incidenza condominiale:				0,00%			
Superficie convenzionale complessiva:				92,36 mq			

Bene n.02-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 25 distinta con il numero 21, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 543 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 28, consistenza mq 25, R.C. € 162,68;

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Superficie uso esclusivo	Altezza	Piano
Box - auto	25,40 mq	28,11 mq	0,60	28,11 mq		2,55 m.	Interrato
Totale superficie convenzionale:				28,11 mq			
Incidenza condominiale:				0,00%			
Superficie convenzionale complessiva:				28,11 mq			

Bene n.03-Appartamento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U, distinto con il numero interno 22, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 522 (ora 650-652)

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

22

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Superficie uso esclusivo	Altezza	Piano
Abitazione 2° piano	43,77 mq	55,54 mq	1,00	55,54 mq		2,71 m.	Piano 2°
Soffitta	34,12 mq	45,70 mq	0,50	22,85 mq		0,92-2,24 m	Piano 3°
Loggia 2° piano	20,54 mq	22,84 mq	0,35	7,99 mq		2,71 m.	Piano 1°
Cantina	3,24 mq	3,80 mq	0,60	2,28 mq		2,55 m.	Interrato
Totale superficie convenzionale:				88,66 mq			
Incidenza condominiale:				0,00%			
Superficie convenzionale complessiva:				88,66 mq			

Bene n.04-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B), al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 22 distinta con il numero 22, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 544 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 22, R.C. € 143,16;

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Superficie uso esclusivo	Altezza	Piano
Box - auto	21,68 mq	24,00 mq	1	24,00 mq		2,55 m.	Interrato
Totale superficie convenzionale:				24,00 mq			
Incidenza condominiale:				0,00%			
Superficie convenzionale complessiva:				24,00 mq			

Bene n.05-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 20 distinta con il numero 1, censita al foglio 32, part. 1129 sub 23 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 20, R.C. € 130,15;

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Superficie uso esclusivo	Altezza	Piano
Box - auto	22,40 mq	24,43 mq	1	24,43 mq		2,57 m.	Interrato
Totale superficie convenzionale:				24,43mq			
Incidenza condominiale:				0,00%			
Superficie convenzionale complessiva:				24,43 mq			

Bene n.06-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21 distinta con il numero 5, censita al foglio 32, part. 1129 sub 27 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Superficie uso esclusivo	Altezza	Piano
Box - auto	21,30 mq	24,00 mq	1	24,00 mq		2,57 m.	Interrato
Totale superficie convenzionale:				24,00mq			
Incidenza condominiale:				0,00%			
Superficie convenzionale complessiva:				24,00 mq			

Bene n.07-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21 distinta con il numero 7, censita al foglio 32, part. 1129 sub 29 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 26, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Superficie uso esclusivo	Altezza	Piano
Box - auto	23,90 mq	26,00 mq	1	26,00 mq		2,57 m.	Interrato
Totale superficie convenzionale:				26,00 mq			
Incidenza condominiale:				0,00%			
Superficie convenzionale complessiva:				26,00mq			

Bene n.08-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n.19 censito al foglio 32, part. 1129 sub 67 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Superficie uso esclusivo	Altezza	Piano
Posto auto scop.to	12,50 mq	12,50 mq	1	12,00 mq			Terra
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq			
Incidenza condominiale:				0,00%			
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq			

Bene n.09-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n. 4 censito al foglio 32, part. 1129 sub 52 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 13, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Superficie uso esclusivo	Altezza	Piano
Posto auto scop.to	12,50 mq	13,00mq	1	13,00 mq			Terra
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq			
Incidenza condominiale:				0,00%			
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq			

Bene n.10-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra int. 21 censito al foglio 32, part. 1129 sub 69 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Superficie uso esclusivo	Altezza	Piano
Posto auto scop.to	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq			Terra
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq			
Incidenza condominiale:				0,00%			
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq			

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene n.01-Appartamento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U, distinto con il numero interno 21, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 521 (ora 649-651) (appartamento e cantina)

Bene n.02-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano S1, dalla superficie

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

24

catastale di mq. 25 distinta con il numero 21, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 543 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 28, consistenza mq 25, R.C. € 162,68;

Bene n.03-Apartmento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U scala U, distinto con il numero interno 22, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 522 (ora 650-652) (appartamento e cantina);

Bene n.04-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B), al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 22 distinta con il numero 22, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 544 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 22, R.C. € 143,16;

Bene n.05-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 20 distinta con il numero 1, censita al foglio 32, part. 1129 sub 23 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 20, R.C. € 130,15;

Bene n.06-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21 distinta con il numero 5, censita al foglio 32, part. 1129 sub 27 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

Bene n.07-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21 distinta con il numero 7, censita al foglio 32, part. 1129 sub 29 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 26, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

Bene n.08-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n.19 censito al foglio 32, part. 1129 sub 67 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Bene n.09-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n. 4 censito al foglio 32, part. 1129 sub 52 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 13, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Bene n.10-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra int. 21 censito al foglio 32, part. 1129 sub 69 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

I dati catastali indicati in pignoramento identificano l'immobile pignorato e ne consentono l'univoca identificazione. **I titolari corrispondono a quelli reali.**

DATI CATASTALI

Bene n.01-Apartmento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U, distinto con il numero interno 21, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 521 (appartamento e cantina) cat. A/2, classe 2, sup. cat.le mq 75, vani 3,5, R.C. € 442,86;

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

25

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1129	521		A/2	2	3,5	75 mq	442,46	2°-3°-S1	

Corrispondenza catastale

➤ Per l'immobile di cui al fg. 32 part.IIIa 1129 sub 521 non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale al momento del pignoramento.

Si rileva la necessità di procedere a variazione catastale per una più esatta interpretazione planimetrica dell'immobile dovuta:

- a) 3° piano: - diversa distribuzione interna;
- errata indicazione delle altezze;
- b) nella visura catastale è indicato edificio 2 mentre è edificio B;
- c) diverso identificativo toponomastico;

Il CTU procede a variazione catastale DOCTA per quanto funzionale alla procedura.

La variazione comporta modifica dei dati catastali come appresso:

Appartamento

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1129	649		A/2	2	4,5	81 mq	569,39	2°-3°	

Cantina

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1129	651		C/2	4	3 mq	4 mq	16,73	S1	

Bene n.02-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 25 distinta con il numero 21, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 543 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 28, consistenza mq 25, R.C. € 162,68;

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1129	543		C/6	2	25 mq	28 mq	162,68	S1	

Per l'immobile di cui al fg. 32 part.IIIa 1129 sub 543 non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale al momento del pignoramento.

Si rileva la necessità di procedere a variazione catastale per una più esatta interpretazione catastale dell'immobile dovuta:

- errata indicazione delle altezze;
- nella visura catastale è indicato edificio 2 mentre è edificio B
- diverso identificativo toponomastico.



Il CTU procede a variazione catastale DOCFA per quanto funzionale alla procedura.

La variazione non comporta modifica dei dati catastali che permangono come appresso:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1129	543		C/6	2	25 mq	28 mq	162,68	S1	

Bene n.03-Appartamento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U scala U, distinto con il numero interno 22, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 522 (appartamento e cantina)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1129	522		A/2	2	3,5	67 mq	442,86	2°-3°-S1	

Corrispondenza catastale

➤ Per l'immobile di cui al fg. 32 part.lla 1129 sub 522 non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale al momento del pignoramento.

Si rileva la necessità di procedere a variazione catastale per una più esatta interpretazione planimetrica dell'immobile dovuta:

- 3° piano: - diversa distribuzione interna;
- errata indicazione delle altezze;
- nella visura catastale è indicato edificio 2 mentre è edificio B;
- diverso identificativo toponomastico;

Il CTU procede a variazione catastale DOCFA per quanto funzionale alla procedura.

La variazione comporta modifica dei dati catastali come appresso:

Appartamento

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1129	650		A/2	2	4,5	81 mq	569,39	2°-3°	

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx
Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

27

Cantina

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1129	652		C/2	4	3 mq	5 mq	16,73	S1	

Bene n.04-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B), al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 22 distinta con il numero 22, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 544 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 22, R.C. € 143,16;

➤ Per l'immobile di cui al fg. 32 part.IIIa 1129 sub 544 non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale al momento del pignoramento.

Si rileva la necessità di procedere a variazione catastale per una più esatta interpretazione catastale dell'immobile dovuta:

- a) errata indicazione delle altezze;
- b) nella visura catastale è indicato edificio 2 mentre è edificio B;
- c) diverso identificativo toponomastico.
- d)

Il CTU procede a variazione catastale DOCFA per quanto funzionale alla procedura.

La variazione non comporta modifica dei dati catastali che permangono come appresso:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1129	543		C/6	2	22 mq	24 mq	143,16	S1	

Bene n.05-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 20 distinta con il numero 1, censita al foglio 32, part. 1129 sub 23 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 20, R.C. € 130,15;

➤ Per l'immobile di cui al fg. 32 part.IIIa 1129 sub 23 non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale al momento del pignoramento.

Si rileva la necessità di procedere a variazione catastale per una più esatta interpretazione catastale dell'immobile dovuta:

- a) errata indicazione delle altezze;
- b) diverso identificativo toponomastico.

Il CTU procede a variazione catastale DOCFA per quanto funzionale alla procedura.

La variazione non comporta modifica dei dati catastali che permangono nella rendita come appresso:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1129	23		C/6	2	20 mq	24 mq	130,15	S1	

Bene n.06-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21 distinta con il numero 5, censita al foglio 32, part. 1129 sub 27 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

➤ Per l'immobile di cui al fg. 32 part.IIIa 1129 sub 27 non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale al momento del pignoramento.

Si rileva la necessità di procedere a variazione catastale per una più esatta interpretazione catastale dell'immobile dovuta:

- errata indicazione delle altezze;
- diverso identificativo toponomastico.

Il CTU procede a variazione catastale DOCFA per quanto funzionale alla procedura.

La variazione non comporta modifica dei dati catastali che permangono nella rendita come appresso:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1129	27		C/6	2	21 mq	24 mq	136,65	S1	

Bene n.07-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21 distinta con il numero 7, censita al foglio 32, part. 1129 sub 29 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 26, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

➤ Per l'immobile di cui al fg. 32 part.IIIa 1129 sub 544 non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale al momento del pignoramento.

Si rileva la necessità di procedere a variazione catastale per una più esatta interpretazione catastale dell'immobile dovuta:

- errata indicazione delle altezze;
- diverso identificativo toponomastico.

Il CTU procede a variazione catastale DOCFA per quanto funzionale alla procedura.

La variazione non comporta modifica dei dati catastali che permangono nella rendita come appresso:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1129	29		C/6	2	21 mq	26 mq	136,65	S1	

Bene n.08-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n.19 censito al foglio 32, part. 1129 sub 67 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

➤ Per l'immobile di cui al fg. 32 part.Ila 1129 sub 67 non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale al momento del pignoramento.

Si rileva la necessità di procedere a variazione catastale per una più esatta interpretazione catastale dell'immobile dovuta:

a) diverso identificativo toponomastico.

Il CTU non procede a variazione catastale DOCFA in quanto non funzionale alla procedura.

I dati catastali permangono come appresso:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1129	67		C/6	1	12 mq	12 mq	66,93	S1	

Bene n.09-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n. 4 censito al foglio 32, part. 1129 sub 52 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 13, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

➤ Per l'immobile di cui al fg. 32 part.Ila 1129 sub 52 non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale al momento del pignoramento.

Si rileva la necessità di procedere a variazione catastale per una più esatta interpretazione catastale dell'immobile dovuta:

b) diverso identificativo toponomastico.

Il CTU non procede a variazione catastale DOCFA in quanto non funzionale alla procedura.

I dati catastali permangono come appresso:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1129	52		C/6	1	12 mq	13 mq	66,93	S1	

Bene n.10-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra int. 21 censito al foglio 32, part. 1129 sub 69 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

➤ Per l'immobile di cui al fg. 32 part.Ila 1129 sub 67 non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale al momento del pignoramento.

Si rileva la necessità di procedere a variazione catastale per una più esatta interpretazione catastale dell'immobile dovuta:

c) diverso identificativo toponomastico.

Il CTU procede a variazione catastale DOCFA in quanto non funzionale alla procedura.

I dati catastali permangono come appresso:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1129	69		C/6	1	12 mq	12 mq	66,93	S1	

STATO CONSERVATIVO

Bene n.01-Apartmento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U, distinto con il numero interno 21, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con soggiorno, camera e bagno, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 521 (ora 649-651) (appartamento e cantina);

L'appartamento, **risulta, a sopralluogo:**

- ✓ libero ed a disposizione della società esecutata;
- ✓ essere in buono stato di conservazione e non funzionale alla sua destinazione d'uso in quanto ha necessità che siano completati:
 - l'impianto termico in alcune sue parti: caldaia-radiatori;
 - il montaggio dei sanitari;
 - l'impianto elettrico: allacci frutti;

Bene n.02-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 25 distinta con il numero 21, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 543 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 28, consistenza mq 25, R.C. € 162,68;

L'autorimessa, **risulta, a sopralluogo:**

- ✓ **occupato da cose ed a disposizione della società esecutata;**
- ✓ **essere in buono stato di conservazione e funzionale alla sua destinazione d'uso.**

Bene n.03-Apartmento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U scala U, distinto con il numero interno 22, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio,wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 522 (appartamento e cantina)

L'appartamento, **risulta, a sopralluogo:**

- ✓ libero ed a disposizione della società esecutata;
- ✓ essere in buono stato di conservazione e non funzionale alla sua destinazione d'uso in quanto ha necessità che siano completati:
 - l'impianto termico in alcune sue parti: caldaia-radiatori;

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

31

- completamento montaggio infissi interni;
- completamento montaggio avvolgibili;
- il montaggio dei sanitari;

Bene n.04-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B), al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 22, distinta con il numero 22, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 544 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 22, R.C. € 143,16;

L'autorimessa, **risulta, a sopralluogo:**

- ✓ occupato da cose ed a disposizione della società esecutata;
- ✓ essere in buono stato di conservazione e funzionale alla sua destinazione d'uso.

Bene n.05-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 20, distinta con il numero 1, censita al foglio 32, part. 1129 sub 23 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 20, R.C. € 130,15;

L'autorimessa, **risulta, a sopralluogo:**

- ✓ libero ed a disposizione della società esecutata;
- ✓ essere in buono stato di conservazione e funzionale alla sua destinazione d'uso.

Bene n.06-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21, distinta con il numero 5, censita al foglio 32, part. 1129 sub 27 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

L'autorimessa, **risulta, a sopralluogo:**

- ✓ occupato da cose ed a disposizione della società esecutata;
- ✓ essere in buono stato di conservazione e funzionale alla sua destinazione d'uso.

Bene n.07-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21, distinta con il numero 7, censita al foglio 32, part. 1129 sub 29 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 26, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

L'autorimessa, **risulta, a sopralluogo:**

- ✓ libero ed a disposizione della società esecutata;
- ✓ essere in buono stato di conservazione e funzionale alla sua destinazione d'uso.

Bene n.08-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n.19 censito al foglio 32, part. 1129 sub 67 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Il posto auto scoperto, **risulta, a sopralluogo:**

- ✓ libero ed a disposizione della società esecutata;

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

32

- ✓ essere in buono stato di conservazione e funzionale alla sua destinazione d'uso.

Bene n.09-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n. 4 censito al foglio 32, part. 1129 sub 52 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 13, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Il posto auto scoperto, **risulta, a sopralluogo:**

- ✓ libero ed a disposizione della società esecutata;
- ✓ essere in buono stato di conservazione e funzionale alla sua destinazione d'uso.

Bene n.10-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra int. 21 censito al foglio 32, part. 1129 sub 69 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Il posto auto scoperto, **risulta, a sopralluogo:**

- ✓ libero ed a disposizione della società esecutata;
- ✓ essere in buono stato di conservazione e funzionale alla sua destinazione d'uso.

PARTI COMUNI

Bene n.01-Appartamento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U, distinto con il numero interno 21, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 521 (ora 649-651) (appartamento e cantina);

Bene n.02-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano S1, dalla superficie catastale, di mq. 25 distinta con il numero 21, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 543 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 28, consistenza mq 25, R.C. € 162,68;

Bene n.03-Appartamento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U scala U, distinto con il numero interno 22, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 522(ora 650-652) (appartamento e cantina);

Bene n.04-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B), al piano S1, dalla superficie catastale, di mq. 22 distinta con il numero 22, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 544 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 22, R.C. € 143,16;

Bene n.05-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 20, distinta con il numero 1, censita al foglio 32, part. 1129 sub 23 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 20, R.C. € 130,15;

Bene n.06-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21, distinta con il numero 5, censita al foglio 32, part. 1129 sub 27 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

Bene n.07-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21, distinta con il numero 7, censita al foglio 32, part. 1129 sub 29 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 26, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

Bene n.08-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n.19 censito al foglio 32, part. 1129 sub 67 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Bene n.09-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n. 4 censito al foglio 32, part. 1129 sub 52 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 13, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Bene n.10-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra int. 21 censito al foglio 32, part. 1129 sub 69 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Gli immobili eseguiti unitamente alle altre unità immobiliari presenti nel complesso immobiliare hanno in comune: Edificio A-B-C: viabilità veicolare e pedonale al piano terra identificata dai subb. 567-636

Edificio A: androne – vano scala sub 45

Viabilità interrato sub 46

Edificio B: androne-vano scala sub 545

Viabilità interrato sub 546

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Bene n.01-Appartamento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U, distinto con il numero interno 21, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 521 (ora 649-651) (appartamento e cantina);

Bene n.02-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 25, distinta con il numero 21, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 543 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 28, consistenza mq 25, R.C. € 162,68;

Bene n.03-Appartamento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U scala U, distinto con il numero interno 22, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 522(ora 650-652) (appartamento e cantina);

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

34

Bene n.04-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B), al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 22, distinta con il numero 22, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 544 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 22, R.C. € 143,16;

Bene n.05-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 20, distinta con il numero 1, censita al foglio 32, part. 1129 sub 23 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 20, R.C. € 130,15;

Bene n.06-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21, distinta con il numero 5, censita al foglio 32, part. 1129 sub 27 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

Bene n.07-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21, distinta con il numero 7, censita al foglio 32, part. 1129 sub 29 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 26, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

Bene n.08-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n.19 censito al foglio 32, part. 1129 sub 67 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Bene n.09-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n. 4 censito al foglio 32, part. 1129 sub 52 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 13, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Bene n.10-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra int. 21 censito al foglio 32, part. 1129 sub 69 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

II CTU:

- non ha rilevato sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- non ha rilevato l'esistenza di uso civico;
- non ha rilevato oneri di natura condominiale;
- non ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali rilevanti (di superficie o servitù pubbliche);
- ha rilevato la presenza di convenzione urbanistica con il Comune di Ardea(allegata)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene n.01-Apartmento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U, distinto con il numero interno 21, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 521(ora 649-651) (appartamento e cantina);

Il bene pignorato sito in Anzio, loc.tà "Le Falasche", Viale Roma 192 é porzione di un unico edificio costituito, oltre che dall'appartamento esecutato, da altri appartamenti che si articolano su tre piani fuori terra oltre un piano interrato destinato ad autorimesse e cantine.

Il CTU rileva che l'edificio in cui sono ubicati i beni esecutati ha le seguenti:

a) Caratteristiche strutturali:

- fondazioni continua in cls armato;
- struttura portante verticale eseguita in cemento armato antisismico;
- solai in laterocemento;
- copertura a tetto con manto in tegole di laterizio;
- prospetti: intonacati e tinteggiati;
- marcapiani e frontalini terrazzi: intonacati e tinteggiati.
- parapetti terrazzi realizzati con ringhiere in ferro.

b) Rifiniture interne

Appartamento

- composto:
 - al 2° piano da: ingresso, soggiorno-pranzo-angolo cottura, camera, bagno con annesso terrazzo;
 - al 3° piano da: spazio aperto, ripostiglio, wc.

Le rifiniture interne rilevate sono le seguenti:

Premesse:

2° piano:

- l'angolo cottura è privo di: lavelli, piano cottura, forno, sottolavelli-rubinerie;
- il bagno è privo di: rubinerie e di lavabo;
- impianto termico: è stata realizzata soltanto la predisposizione; non risultano montati né caldaia , né elementi radianti;

3° piano

- il wc è privo di: rubinerie- lavabo - water-bidet;

2° piano

Soggiorno/pranzo – angolo cottura-Camera

pavimento in piastrelle gres-porcellanato cm. 45 x 45;

pareti intonacate e tinteggiate;

soffitti intonacati e tinteggiati;

angolo cottura con rivestimento in gres porcellanato cm. 40x20, h = m.1,62;

scala in tubolare di ferro smaltato bianco con pedate in legno;

Bagno

pavimento in piastrelle gres-porcellanato cm. 45 x 45;

rivestimento in ceramica 40x20;

soffitto e restante porzione di parete intonacati e tinteggiati;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairolì 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

36

wc, bidet, doccia;

Loggia

parapetto in ferro;
pavimento in gres cm.15x15;
stangone in peperino cm.20;

3° piano

Open space - ripostiglio

pavimento in piastrelle gres-porcellanato cm. 45 x 45;
pareti intonacate e tinteggiate;
soffitti intonacati e tinteggiati;

WC

pavimento in piastrelle gres-porcellanato cm. 45 x 45;
rivestimento in ceramica 11x45; h = m. 1,94
soffitto e restante porzione di parete intonacati e tinteggiati;
doccia con miscelatore;

Cantina

Porta in lamiera zincata
Pavimentazione continua in calcestruzzo;

Caratteristiche:

- gli infissi interni sono in legno tamburato;
- infissi esterni in pvc con doppio vetro;
- infissi sottotetto tipo Velux;
- chiusura con avvolgibili in pvc;
- davanzali soglie, stangoni in peperino;
- porta di accesso blindata;

L'immobile è dotato di:

- impianto elettrico: è privo di alcuni frutti;
- impianto di riscaldamento a gas: è privo di caldaia di elementi radianti tranne che al 3° piano ove ne è dotata l'open space;
- impianto idrico;
- impianto solare- fotovoltaico 1KW;

L'immobile è servito dai seguenti servizi da attivare:

- Acquedotto Comunale;
- Servizio di nettezza urbana;
- Smaltimento dei liquami;
- Energia elettrica;
- Gas

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx
Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

37

Esposizione a Est

Il sottoscritto CTU ritiene che le condizioni dell'immobile non siano sufficienti all'abitabilità in quanto, questa necessità che vengano realizzate opere di completamento degli impianti idrosanitario, termico ed elettrico

Bene n.02-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 25, distinta con il numero 21, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 543 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 28, consistenza mq 25, R.C. € 162,68;

Rifiniture interne

- Porta basculante in lamiera zincata
- Pavimentazione continua in calcestruzzo;
- impianto elettrico;

Il sottoscritto CTU ritiene che le condizioni dell'immobile siano sufficienti all'uso per cui è destinato.

Bene n.03-Appartamento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U scala U, distinto con il numero interno 22, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 522 (appartamento e cantina) cat. A/2, classe 2, sup. cat.le mq 67, vani 3,5, R.C. € 442,86

Rifiniture interne

Appartamento

- composto:
 - al 2° piano da: ingresso, soggiorno-pranzo-angolo cottura, camera, bagno con annesso terrazzo;
 - al 3° piano da: spazio aperto, ripostiglio, wc.

Le rifiniture interne rilevate sono le seguenti:

Premesse:

2° piano:

- l'angolo cottura è privo di: lavelli, piano cottura, forno, sottolavelli-rubinerie;
- il bagno è privo di: rubinerie del lavabo e del bidet;
- impianto termico: è stata realizzata soltanto la predisposizione; non risultano montati né caldaia, né elementi radianti;
- Avvolgibili da mantenere: un rullo risulta smontato

3° piano

- il wc è privo di: rubinerie - lavabo - water-bidet;

2° piano

Soggiorno/pranzo - angolo cottura-Camera

pavimento in piastrelle gres-porcellanato cm. 45 x 45;
pareti intonacate e tinteggiate;
soffitti intonacati e tinteggiati;
angolo cottura con rivestimento in gres porcellanato cm. 40x20, h = m.1,62;
scala in tubolare di ferro smaltato bianco con pedate in legno;

Bagno

pavimento in piastrelle gres-porcellanato cm. 45 x 45;
rivestimento in ceramica 40x24; h = m. 2,04
soffitto e restante porzione di parete intonacati e tinteggiati;
wc, bidet con rubinetteria, doccia con miscelatore;

Loggia

parapetto in ferro;
pavimento in gres cm.15x15;
stangone in peperino cm.20;

3° piano

Open space - ripostiglio

pavimento in piastrelle gres-porcellanato cm. 45 x 45;
pareti intonacate e tinteggiate;
soffitti intonacati e tinteggiati;

Wc

pavimento in piastrelle gres-porcellanato cm. 45 x 45;
rivestimento in ceramica 11x45; h = m. 1,94
soffitto e restante porzione di parete intonacati e tinteggiati;
doccia con miscelatore;

Cantina

Porta in lamiera zincata
Pavimentazione continua in calcestruzzo;

Caratteristiche:

- gli infissi interni sono in legno tamburato;
- infissi esterni in pvc con doppio vetro;
- infissi sottotetto tipo velux;
- chiusura con avvolgibili in pvc;
- davanzali, soglie, stangoni in peperino;
- porta di accesso blindata;

L'immobile è dotato di:

- impianto elettrico: è privo di alcuni frutti;

-impianto di riscaldamento a gas: è privo di caldaia di elementi radianti tranne che al 3° piano ove ne è dotata l'open space;

-impianto idrico;

- impianto solare- fotovoltaico 1KW;

L'immobile è servito dai seguenti servizi da attivare:

- Acquedotto Comunale;

- Servizio di nettezza urbana;

- Smaltimento dei liquami;

- Energia elettrica;

- Gas

Esposizione a Est

Il sottoscritto CTU ritiene che le condizioni dell'immobile non siano sufficienti all'abitabilità in quanto, questa necessità che vengano realizzate opere di completamento degli impianti idrosanitario – termico, nonché degli infissi esterni (avvolgibili).

Bene n.04-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B), al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 22, distinta con il numero 22, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 544 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 22, R.C. € 143,16;

Rifiniture interne

- Porta basculante in lamiera zincata

- Pavimentazione continua in calcestruzzo;

- impianto elettrico;

Il sottoscritto CTU ritiene che le condizioni dell'immobile siano sufficienti all'uso per cui è destinato.

Bene n.05-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 20, distinta con il numero 1, censita al foglio 32, part. 1129 sub 23 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 21, consistenza mq 20, R.C. € 130,15;

Rifiniture interne

- Porta basculante in lamiera zincata

- Pavimentazione continua in calcestruzzo;

- impianto elettrico;

- **Il sottoscritto CTU ritiene che le condizioni dell'immobile siano sufficienti all'uso per cui è destinato.**

Bene n.06-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21, distinta con il numero 5, censita al foglio 32, part. 1129 sub 27 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 23, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

40

Rifiniture interne

- Porta basculante in lamiera zincata
- Pavimentazione continua in calcestruzzo;
- impianto elettrico;

Il sottoscritto CTU ritiene che le condizioni dell'immobile siano sufficienti all'uso per cui è destinato.

Bene n.07-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21, distinta con il numero 7, censita al foglio 32, part. 1129 sub 29 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 26, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

Rifiniture interne

- Porta basculante in lamiera zincata
- Pavimentazione continua in calcestruzzo;
- impianto elettrico;

Il sottoscritto CTU ritiene che le condizioni dell'immobile siano sufficienti all'uso per cui è destinato.

Bene n.08-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n.19 censito al foglio 32, part. 1129 sub 67 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Rifiniture

- Pavimentazione in conglomerato bituminoso;

Il sottoscritto CTU ritiene che le condizioni dell'immobile siano sufficienti all'uso per cui è destinato.

Bene n.09-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n. 4 censito al foglio 32, part. 1129 sub 52 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 13, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Rifiniture

- Pavimentazione in conglomerato bituminoso;

Il sottoscritto CTU ritiene che le condizioni dell'immobile siano sufficienti all'uso per cui è destinato.

Bene n.10-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra int. 21 censito al foglio 32, part. 1129 sub 69 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Rifiniture

- Pavimentazione in conglomerato bituminoso;

Il sottoscritto CTU ritiene che le condizioni dell'immobile siano sufficienti all'uso per cui è destinato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è agli atti il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene n.01-Appartamento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U, distinto con il numero interno 21, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 521(ora 649-651) (appartamento e cantina);

Bene n.02-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 25, distinta con il numero 21, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 543 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 28, consistenza mq 25, R.C. € 162,68;

Bene n.03-Appartamento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U scala U, distinto con il numero interno 22, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 522 (ora 650-652) (appartamento e cantina);

Bene n.04-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B), al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 22, distinta con il numero 22, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 544 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 22, R.C. € 143,16;

Bene n.05-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 20, distinta con il numero 1, censita al foglio 32, part. 1129 sub 23 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 21, consistenza mq 20, R.C. € 130,15;

Bene n.06-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21, distinta con il numero 5, censita al foglio 32, part. 1129 sub 27 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 23, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

Bene n.07-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21, distinta con il numero 7, censita al foglio 32, part. 1129 sub 29 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 26, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

Bene n.08-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n.19
Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

censito al foglio 32, part. 1129 sub 67 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Bene n.09-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n. 4 censito al foglio 32, part. 1129 sub 52 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 13, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Bene n.10-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra int. 21 censito al foglio 32, part. 1129 sub 69 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Tutti gli immobili, risultano a sopralluogo:

✓ **a disposizione della società esecutata.**

Gli immobili non residenziali:

sono in sufficiente stato di conservazione e funzionali alla loro destinazione d'uso.

Gli immobili residenziali:

non sono funzionali alla loro destinazione residenziale in quanto gli impianti non risultano completi nella loro efficienza.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene n.01-Appartamento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U, distinto con il numero interno 21, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 521 (ora 649-651) (appartamento e cantina);

Bene n.02-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 25, distinta con il numero 21, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 543 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 28, consistenza mq 25, R.C. € 162,68;

Bene n.03-Appartamento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U scala U, distinto con il numero interno 22, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 522(ora 650-652) (appartamento e cantina);

Bene n.04-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B), al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 22, distinta con il numero 22, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 544 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 22, R.C. € 143,16;

Bene n.05-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 20, distinta con il numero 1, censita al foglio 32, part. 1129 sub 23 cat. C/6, classe 2, sup.

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

43

cat.le mq 24, consistenza mq 20, R.C. € 130,15;

Bene n.06-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21, distinta con il numero 5, censita al foglio 32, part. 1129 sub 27 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

Bene n.07-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21, distinta con il numero 7, censita al foglio 32, part. 1129 sub 29 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 26, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

Bene n.08-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n.19 censito al foglio 32, part. 1129 sub 67 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Bene n.09-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n. 4 censito al foglio 32, part. 1129 sub 52 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 13, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Bene n.10-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra int. 21 censito al foglio 32, part. 1129 sub 69 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

- **All'esecutata società** i beni pignorati sono pervenuti attraverso i seguenti atti nel ventennio ed oltre :
part.la 807:

Periodo	Proprietà	Titolo
Dal 12/11/2010	Xxxx x xxx s.r.l. con sede in Roma C.F. : Proprietaria per l'intero	Atto di Compravendita Notaio De Corato Riccardo rep. 90730/27551 del 12/11/2010 - trascritto il 18.11.2010 ai nn. 6794/38610 di formalità
dal 20/05/1989 al 12/11/2010	Xxxxx Xxxx nato a Nettuno il 04/04/1955 Cod. fisc. Proprietario per 1/1 in comunione legale dei beni con 09/08/1957	Atto di Compravendita Notaio Silvestroni rep. 38089 del 20/05/1989-trascritto il 09.06.1989 ai nn. 21197/14505 di formalità

p.lle 127, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819 e 820

- che la provenienza nel ventennio ed ultraventennale e oltre è garantita dai seguenti atti e precisamente

Periodo	Proprietà	Titolo
Dal 31/03/2010	Xxxx x xxx s.r.l. con sede in Roma C.F. : Proprietaria per l'intero	Atto di Compravendita Notaio De Corato Riccardo rep. 89634/26757 del 31/03/2010- trascritto il 20.04.2010 ai nn. 24679/14263 di formalità
dal 13/11/2006 al 31/03/2010	Xxxxxx Xxxxxx XX con sede USA C.F. Proprietario per 1/1 p.lle 818-819	Atto di Compravendita Notaio Nola Gianvincenzo rep. 84817/15412 del 13/11/2006 - trascritto il 27.11.2006 ai nn. 78962 /46379 di formalità
dal 10/12/1988 al 31/03/2010	Xxx Xxxxx nato ad ANZIO 06/02/50 C.F.: Proprietario per 1/2 p.lle 818-819 Xxxxx Xxx	Atto di Compravendita Notaio Vincenzo Silvestroni rep. 31983 del 10/12/1988 - trascritto 07/01/1989 ai NN. 872 /703 di formalità

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

Tribunale di Velletri
Es. Imm.262/2020
Banca Nazionale Lavoro c.to Xxxx x xxx s.r.l.

	nata a C.F.: Proprietaria per 1/2 p.lle 818-819	
dal 31/10/2006 al 31/03/2010	Xxxxxx Xxxxxx XX con sede USA C.F. 97437650589 Proprietario per 1/1 p.lle 809	Atto di Compravendita Notaio Nola Gianvincenzo rep. 84731/15351 del 31/10/2006 - trascritto 13/11/2006 ai NN. 75146 /44554 di formalità
dal 10/12/1988 al 31/03/2010	Xxxx Xxxxxx nato a L LAZIO il 1 CF.: Proprietario per 1/2 p.lle 809 Xxxxx Xxx Xxx nata il 10/12/48 CF.: Proprietario per 1/2 p.lle 809	Atto di Compravendita Notaio Vincenzo Silvestroni rep. 31982 del 10/12/1988 - trascritto 07/01/1989 ai NN. 877 /708 di formalità
dal 31/10/2006 al 31/03/2010	Xxxxxx Xxxxxx XX con sede USA C.F. 9 Proprietario per 1/1 p.lle 127	Atto di Compravendita Notaio Nola Gianvincenzo rep. 84731/15351 del 31/10/2006 - trascritto 13/11/2006 ai NN. 75145 /44553 di formalità
dal 15/02/2000 al 31/03/2006	Xxxxx Xxx nata a a il 11/01/70 CF.: Quota: 1/1 in: PROPRIETA p.lle 127	Atto di Compravendita Notaio Vincenzo Silvestroni rep. 204736 del 15/02/2000 - trascritto il 08/03/2000 ai NN. 8745/5733 di formalità
dal 31/10/2006 al 31/03/2010	Xxxxxx Xxxxxx XX con sede USA C.F. Proprietario per 1/1 p.lle 808-811	Atto di Compravendita Notaio Nola Gianvincenzo del 31/10/2006 rep: 84729/15350 - trascritto 13/11/2006 ai NN. 75143 /44551 di formalità
dal 20/05/1989 al 31/10/2006	Xxxx Xxxxx Nato a T CF.: Proprietario per 1/1 p.lle 808	Atto di Compravendita Notaio Vincenzo Silvestroni rep. 38087 del 20/05/1989-trascritto il 09/06/1989 ai NN. 21198/14506 di formalità
dal 20/05/1989 al 31/10/2006	Xxxx Xxxxx Nato a T CF.: F Proprietario per 1/1 p.lle 811	Atto di Compravendita Notaio Vincenzo Silvestroni rep. 38086 del 20/05/1989-trascritto il 09/06/1989 ai NN. 21196/14504 di formalità
dal 31/10/2006 al 31/03/2010	Xxxxxx Xxxxxx XX con sede USA C.F. 97437650589 Proprietario per 1/1 p.lle 817-820	Atto di Compravendita Notaio Nola Gianvincenzo del 31/10/2006 rep: 84729/15350 - trascritto 13/11/2006 ai NN. 75141 /44549 di formalità
dal 10/12/1988 al 31/10/2006	Xxxxxxx Xxxxx nato a Viscardo 10/09/43 CF.: Quota: 1/1 in: PROPRIETA' p.lle 817-820	Atto di Compravendita Notaio Vincenzo Silvestroni rep. 31977 del 10/12/1988-trascritto il 07/01/1989/1989 ai NN. 878 /709 di formalità
Dal 31/10/2006 al 31/03/2010	Xxxxxxx Xxxxxx XX con sede USA C.F. 97437650589 Proprietario per 1/1 p.lle 816	Atto di Compravendita Notaio Nola Gianvincenzo del 31/10/2006 rep: 84729/15350 - trascritto 13/11/2006 ai NN. 75139 /44547 di formalità
Dal 29/04/1999 al 31/10/2006	Xxxxxxx Xxxxx nato a Nettuno il 30/08/1965 C.F. : Proprietario per 1/2 nato a nettu /01/1969 C.F.S Proprietario per 1/2 p.lle 816	Atto di Compravendita Notaio Terzi Vittorio del 29/04/1999 rep.11868 – trascritto il 11/05/1999 ai nn. 15196/9885 di formalità
Dal 31/10/2006 al 31/03/2010	Xxxxxx Xxxxxx XX con sede USA C.F. Proprietario per 1/1 p.lle 815	Atto di Compravendita Notaio Nola Gianvincenzo del 31/10/2006 rep: 84729/15350 - trascritto 13/11/2006 ai NN. 75138 /44546 di formalità

Dal 27/01/1993 al 31/10/2006	Xxxx Xxxxx Xxxx nato a IL 4 Proprietario per 1/2 Xxxxx Xxxxxx nata a a il 08 C.F.: Proprietaria per 1/2 p.lla 815	Atto di Compravendita Notaio Vincenzo Silvestroni rep. 31977 del 27/01/1993-trascritto il 17/02/1993 ai NN. 6880 /450 di formalità
Dal 31/10/2006 al 31/03/2010	Xxxxxx Xxxxxx XX con sede USA C.F. Proprietario per 1/1 p.lle 812	Atto di Compravendita Notaio Nola Gianvincenzo del 31/10/2006 rep: 84729/15350 - trascritto 13/11/2006 ai NN. 75137 /44545 di formalità
Dal 15/11/2001 al 31/10/2006	Xxxxx Xxxxx nato a Gil 06/03/1967 Proprietario per 1/1 p.lla 812	Atto di compravendita Notaio Andreacchio Antonio Soverato del 15/11/2001 rep.31406 – trascritto il 07/12/2001 ai nn. 49026/34054 di formalità
Dal 20/05/1989 al 15/11/2001	Xxxxx Xxxxx nato ail 16/04/1949 C.F.: Proprietario per 1/1 p.lla 812	Atto di Compravendita Notaio Vincenzo Silvestroni rep. 38088 del 20/05/1989-trascritto il 09/06/1989 ai nn. 21195 /14503 di formalità
Dal 31/10/2006 al 31/03/2010	Xxxxxx Xxxxxx XX con sede USA C.F. 97437650589 Proprietario per 1/1 p.lle 810	Atto di Compravendita Notaio Nola Gianvincenzo del 31/10/2006 rep: 84729/15350 - trascritto 13/11/2006 ai NN. 75136 /44544 di formalità
Dal 20/05/1989 al 15/11/2001	Xxxxx Xxx nata ad il 15/04/1984 C.F.: Proprietario per 1/1 p.lla 810	Atto di Compravendita Notaio Vincenzo Silvestroni rep.226345 del 13/01/2001-trascritto il 05/12/2001 ai nn. 48375 /33655 di formalità
dal 20/05/1989 al 31/10/2006	Xxxx Xxxxx Nato a T CF.: Proprietario per 1/1 p.lla 810	Atto di Compravendita Notaio Vincenzo Silvestroni rep. 38086 del 20/05/1989-trascritto il 09/06/1989 ai NN. 21196/14504 di formalità
Dal 31/10/2006 al 31/03/2010	Xxxxxx Xxxxxx 97 Proprietario per 1/1 p.lle 813	Atto di Compravendita Notaio Nola Gianvincenzo del 31/10/2006 rep: 84729/15350 - trascritto 13/11/2006 ai NN. 75135 /44543 di formalità
Dal 05/05/1989 al 31/10/2006	Xxxxx Xxxxx nato a il C.F. Proprietario per 1/1 Comunione legale p.lla 813	Atto di Compravendita Notaio Vincenzo Silvestroni rep. 37515 del 05/05/1989-trascritto il 26/05/1989 ai nn. 19207/13205 di formalità
Dal 31/10/2006 al 31/03/2010	Xxxxxx Xxxxxx XX con sede USA C.F. Proprietario per 1/1 p.lle 814	Atto di Compravendita Notaio Nola Gianvincenzo del 31/10/2006 rep: 84729/15350 - trascritto 13/11/2006 ai NN. 75134 /44542 di formalità
Dal 05/05/1989 al 31/10/2006	Xxxxx Xxxxx nato a Belvedere Marittimo il 31/01/1952 C.F. Proprietario per 1/1 Comunione legale p.lla 814	Atto di Compravendita Notaio Vincenzo Silvestroni rep. 37516 del 05/05/1989-trascritto il 26/05/1989 ai nn. 19206/13204 di formalità

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Bene n.01-Apartmento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U, distinto con il numero interno 21, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 521 (ora 649-651) (appartamento e cantina);

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

46

Bene n.02-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 25, distinta con il numero 21, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 543 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 28, consistenza mq 25, R.C. € 162,68;

Bene n.03-Appartamento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U scala U, distinto con il numero interno 22, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 522(ora 650-652) (appartamento e cantina);

Bene n.04-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B), al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 22, distinta con il numero 22, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 544 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 22, R.C. € 143,16;

Bene n.05-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 20, distinta con il numero 1, censita al foglio 32, part. 1129 sub 23 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 20, R.C. € 130,15;

Bene n.06-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21, distinta con il numero 5, censita al foglio 32, part. 1129 sub 27 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

Bene n.07-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21, distinta con il numero 7, censita al foglio 32, part. 1129 sub 29 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 26, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

Bene n.08-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n.19 censito al foglio 32, part. 1129 sub 67 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Bene n.09-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n. 4 censito al foglio 32, part. 1129 sub 52 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 13, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Bene n.10-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra int. 21 censito al foglio 32, part. 1129 sub 69 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

✓ Gli immobili pignorati sono conformi e corrispondenti a quelli risultanti dalla documentazione prodotta;

➤ che l'elenco dei creditori iscritti è il seguente:

Formalità	Creditore	Titolo
Ipoteca volontaria Subb. 568, 29, 52	Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.	Ipoteca volontaria Concessione di garanzia di mutuo Notaio Balletta Francesco del 02/02/2016 rep. 4620/3048 iscritta in data 02/02/2016 ai nn.4485/564 di formalità Somma Totale di € 180.000,00 Somma Capitale €. 90.000,00

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

47

Sentenza dichiarata di fallimento Subb.9, 27, 67	Massa Creditori del Fallimento 61/2015 a carico di ato a il	Sentenza dichiarativa di fallimento Atto Tribunale di Tivoli del 29/12/1965 rep.64/2015 trascritto il 26/05/2016 ai nn. 24635/16657 di formalità.
Ipoteca Giudiziale Subb. 521, 522, 568	La di Xxxxx Xxxxx ed Xxxxx s.n.c. in liquidazione con sede in Roma C.F. 08435701001	Sentenza di condanna Atto del Tribunale di Roma del 15/03/2018 rep. 6166 trascritto il 09/05/2018 ai nn. 21702/3666 Somma Totale € 275.000,00 Somma Capitale € 160.00,00

➤ che l'elenco delle formalità pregiudizievoli è il seguente:

Formalità pregiudizievoli	Creditore	Titolo
Atto pignoramento Subb 19, 21, 568	XXXXXXXX SPA C.F. : con sede in Quota: 1/1 in: PROPRIETA	Atto Giudiziario Tribunale di Velletri rep. 6698/2017 del 18/10/2017 trascritto il 18/10/2017 ai nn.47950/33036 di formalità
Atto pignoramento Subb 19, 21, 23, 27, 29, 52, 67, 69, 521, 522, 543, 544, 568,	XXXXXXXX SPA C.F. con sede in Quota: 1/1 in: PROPRIETA	Atto Giudiziario Notaio UNEP del 12/06/2020 rep 12781 trascritto il 06/08/2020 ai nn.32755/22994 di formalità

Oneri di cancellazione

L'immobile esecutato non è gravato da alcuna formalità che possa essere opposta all'acquirente.

NORMATIVA URBANISTICA

Bene n.01-Apartmento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U, distinto con il numero interno 21, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 521 (ora 649-651) (appartamento e cantina);

Bene n.02-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 25, distinta con il numero 21, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 543 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 28, consistenza mq 25, R.C. € 162,68;

Bene n.03-Apartmento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U scala U, distinto con il numero interno 22, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 522(ora 650-652) (appartamento e cantina);

Bene n.04-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B), al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 22, distinta con il numero 22, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 544 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 22, R.C. € 143,16;

Xxx Xxxxx XXXXXXXX

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

48

Bene n.05-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 20, distinta con il numero 1, censita al foglio 32, part. 1129 sub 23 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 20, R.C. € 130,15;

Bene n.06-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21, distinta con il numero 5, censita al foglio 32, part. 1129 sub 27 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

Bene n.07-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21, distinta con il numero 7, censita al foglio 32, part. 1129 sub 29 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 26, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

Bene n.08-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n.19 censito al foglio 32, part. 1129 sub 67 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Bene n.09-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n. 4 censito al foglio 32, part. 1129 sub 52 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 13, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Bene n.10-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra int. 21 censito al foglio 32, part. 1129 sub 69 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Gli immobili suindicati siti in Anzio, loc.tà "Le Falasche" Viale Roma 192, ricadono:

in PRG di cui alla:

- **Delibera regionale 17-12-2004 n. 1259- BUR n. 5 del 19-02-2005 sup. ordinario n.2;**
- **Delibera C.C. n. 62 del 16/12/2005 "Variante normativa comparti C1-C2";**
- **Delibera C.C. n. 51 del 01/12/2008 "Variante normativa comparti C1-C2";**
- **Delibera C.C. n. 52 del 01/12/2008 "Variante normativa comparti C1-C2";**
- **Delibera C.C. n. 6 del 02/03/2011 "Variante normativa comparti C- parere del Comitato regionale per il territorio: controdeduzioni";**

in Zona C1- Comparto n.12

L'edificabilità in tale zona è subordinata al rispetto di seguenti dati ed indici urbanistici:

- *Indice di edificabilità è pari a 0,18mq/mq di superficie utile residenziale;*
- *il numero di piani massimo consentito è pari a 3;*
- *la superficie copribile è pari al 60% della superficie utile del lotto;*
- *I distacchi dai confini interni non devono essere inferiori a ml.5,00 e dalle strade deve essere rispettato l'allineamento prevalente e comunque non inferiore a ml. 5,00;*
- *la superficie destinata agli standard urbanistici deve essere pari ad almeno 1 mq/mq di superficie utile, dei quali 0,4 mq/mq destinati a parcheggio e 0,60 mq/mq destinato a verde pubblico.*

in PTPR TAV. A Art.26 Paesaggio Agrario di Continuità

TAV. B Zona bianca

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

49

REGOLARITÀ EDILIZIA

Bene n.01-Apartmento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U, distinto con il numero interno 21, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 521 (ora 649-651) (appartamento e cantina);

Bene n.02-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 25, distinta con il numero 21, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 543 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 28, consistenza mq 25, R.C. € 162,68;

Bene n.03-Apartmento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U scala U, distinto con il numero interno 22, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 522(ora 650-652) (appartamento e cantina);

Bene n.04-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B), al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 22, distinta con il numero 22, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 544 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 22, R.C. € 143,16;

Bene n.05-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 20, distinta con il numero 1, censita al foglio 32, part. 1129 sub 23 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 20, R.C. € 130,15;

Bene n.06-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21, distinta con il numero 5, censita al foglio 32, part. 1129 sub 27 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

Bene n.07-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21, distinta con il numero 7, censita al foglio 32, part. 1129 sub 29 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 26, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

Bene n.08-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n.19 censito al foglio 32, part. 1129 sub 67 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Bene n.09-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n. 4 censito al foglio 32, part. 1129 sub 52 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 13, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Bene n.10-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra int. 21 censito al foglio 32, part. 1129 sub 69 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

L'unità immobiliare è stata edificata, così come rilevato nel fascicolo depositato agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Ardea, in virtù di:

- *Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011*
- *Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14*
- *DIA prot. n. 54209 del 03/12/14*
L'immobile è altresì dotato di:
- *Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015;*
- *Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l.*



il CTU confronta il rilevato con il progetto allegato alla pratica edilizia n. 21895/2014 di cui alla determina dirigenziale favorevole n. 8130 del 19/02/2014.

Il confronto evidenzia gli eventuali possibili abusi perpetrati nelle unità immobiliari pignorate così come segue:

Bene n.01-Apartmento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U, distinto con il numero interno 21, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 521 (ora 649-651) (appartamento e cantina);

Abusi edilizi rilevati

1. Realizzazione di una scala che dal 2° piano conduce al 3°piano; diversamente, in progetto, indicata a chiocciola;
2. Piccole difformità nella distribuzione interna al 2° piano;
3. Realizzazione di vani in ambiente autorizzato ad open space – soffitta al 3° piano;
4. Mutamento d'uso del 3° piano da riserva idrica a residenza con aumento delle altezze utili interne;
5. Altezza cantina superiore a quella di progetto.

Il CTU ritiene:

- che non possano essere sanati gli abusi di cui al punto 4; il mutamento di destinazione d'uso di cui al punto 5 non potrà comunque essere sanato in quanto non rispetta le norme igienico sanitarie di cui al DM 05/07/1975 e s.m.i.
- che i punti 1-2-3-5 potrebbero essere oggetto di richiesta di condono edilizio, CILA a sanatoria.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

Bene n.02-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 25 distinta con il numero 21, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 543 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 28, consistenza mq 25, R.C. € 162,68;

si rileva, al rilevamento una altezza superiore a quella di progetto

Bene n.03-Apartmento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U scala U, distinto con il numero interno 22, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura,

camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 522(ora 650-652) (appartamento e cantina);

Abusi edilizi rilevati

1. Realizzazione di una scala che dal 2° piano conduce al 3° piano; diversamente, in progetto, indicata a chiocciola;
2. Piccole difformità nella distribuzione interna al 2° piano;
3. Realizzazione di vani in ambiente autorizzato ad open space – soffitta al 3° piano;
4. Mutamento d'uso del 3° piano da riserva idrica a residenza con aumento delle altezze utili interne;
5. Altezza cantina superiore a quella di progetto

Il CTU ritiene:

- che non possano essere sanati gli abusi di cui al punto 4; il mutamento di destinazione d'uso di cui al punto 5 non potrà comunque essere sanato in quanto non rispetta le norme igienico sanitarie di cui al DM 05/07/1975 e s.m.i.
- che i punti 1-2-3-5 potrebbero essere oggetto di richiesta di condono edilizio, CILA a sanatoria.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

Bene n.04-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B), al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 22, distinta con il numero 22, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 544 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 22, R.C. € 143,16;

si rileva, al rilevamento una altezza superiore a quella di progetto.

Bene n.05-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 20, distinta con il numero 1, censita al foglio 32, part. 1129 sub 23 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 20, R.C. € 130,15;

si rileva, al rilevamento una altezza superiore a quella di progetto.

Bene n.06-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21, distinta con il numero 5, censita al foglio 32, part. 1129 sub 27 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

si rileva, al rilevamento una altezza superiore a quella di progetto.

Bene n.07-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21, distinta con il numero 7, censita al foglio 32, part. 1129 sub 29 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 26, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

si rileva, al rilevamento una altezza superiore a quella di progetto.

Bene n.08-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n.19 censito al foglio 32, part. 1129 sub 67 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Non si rilevano, all'evidenza, abusi edilizi.

Bene n.09-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n. 4

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

52

censito al foglio 32, part. 1129 sub 52 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 13, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Non si rilevano, all'evidenza, abusi edilizi.

Bene n.10-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra int. 21 censito al foglio 32, part. 1129 sub 69 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Non si rilevano, all'evidenza, abusi edilizi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene n.01-Appartamento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U, distinto con il numero interno 21, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 521 (ora 649-651) (appartamento e cantina);

Bene n.02-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 25 distinta con il numero 21, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 543 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 28, consistenza mq 25, R.C. € 162,68;

Bene n.03-Appartamento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U scala U, distinto con il numero interno 22, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 522(ora 650-652) (appartamento e cantina);

Bene n.04-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B), al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 22, distinta con il numero 22, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 544 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 22, R.C. € 143,16;

Bene n.05-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 20, distinta con il numero 1, censita al foglio 32, part. 1129 sub 23 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 20, R.C. € 130,15;

Bene n.06-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21, distinta con il numero 5, censita al foglio 32, part. 1129 sub 27 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

Bene n.07-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21, distinta con il numero 7, censita al foglio 32, part. 1129 sub 29 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 26, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

Bene n.08-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n.19 censito al foglio 32, part. 1129 sub 67 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

53

12, R.C. € 66,93;

Bene n.09-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n. 4 censito al foglio 32, part. 1129 sub 52 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 13, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Bene n.10-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra int. 21 censito al foglio 32, part. 1129 sub 69 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Gli immobili pignorati sono parte di una Amministrazione Condominiale, attualmente diretta dalla Rag. Xxxxxx Xxx che interpellata ha comunicato al sottoscritto quanto segue:

ASTE GIUDIZIARIE

STUDIO NOCE
Consulenza Legale
Amministrativa e
Gestione Immobili

Situazione versamenti

Condominio DOMUS CLAUDIA - C. Fisc. 97818530582

VIALE ROMA, 192 - 00042 Anzio (RM)

BANCA UNICREDIT - IBAN IT28 H 02008 38891 000103913467

Sviluppo per Anzio

Unità imm. 1/A4, 1/A19, 1/A21, 2/B21, 2/B22, Box A/ 1, Box A/ 2, Box A/ 5, Box A/ 7, Box A/10, Box B/21

Esercizio 2020/2021

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
01/02/2020 Saldi prec.	10.639,30	0,00	-10.639,30	Scaduta
01/04/2020 Rata n. 1	629,27	0,00	-629,27	Scaduta
01/06/2020 Rata n. 2	629,27	0,00	-629,27	Scaduta
01/09/2020 Rata n. 3	629,27	0,00	-629,27	Scaduta
01/11/2020 Rata n. 4	629,27	0,00	-629,27	Scaduta
Totale	13.156,38	0,00	-13.156,38	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
Totale		0,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 13.156,38 Euro.

Esercizio FONDO CASSA MOROSITA'

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
01/02/2019 Rata n. 1	1.500,00	0,00	-1.500,00	Scaduta
Totale	1.500,00	0,00	-1.500,00	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
Totale		0,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 1.500,00 Euro.

TOTALE COMPLESSIVO:

Dovuto: 14.656,38 Versato: 0,00 A Saldo: -14.656,38 (di cui 14.656,38 scaduto)

L'Amministratore
STUDIO NOCE S.R.L.S.

Stefano Noce

L'estratto conto inviatomi riguarda alcune unità immobiliari oggetto del pignoramento e precisamente: B/21-B/22-BoxA/1-BoxA/5-BoxA/7 unitamente ad altre.

Successivamente feci presente di come fosse necessario comunicarmi gli oneri condominiali e i millesimi di ciascuna unità immobiliare e precisamente:

Tribunale di Velletri
Es. Imm.262/2020
Banca Nazionale Lavoro c.to Xxxx x xxx s.r.l.

Re: RE: Tribunale Velletri Es.Im.262.20-Situazione debitoria

Oggetto: Re: RE: Tribunale Velletri Es.Im.262.20-Situazione debitoria
Mittente: "n.mastrostefano@pec.ording.roma.it" <n.mastrostefano@pec.ording.roma.it>
Data: 30/11/2020, 11:03
A: studionoce <studionoce@legalmail.it>

Gentile Amm.ce Maddalena Noce

Il sottoscritto Le viene a precisare che non ho chiesto la situazione debitoria della Soc. Sviluppo per Anzio per intero ma quella relativa a quelle u.i. separate per ognuna e delle quali ho necessità di conoscere i millesimi distinti per ciascuna. So che potrebbe essere pesante ma questo é.

Reinvio l'elenco con indicato l'interno

- | | |
|----------------------|---|
| 1. App.B/21 | Fg.39 p.la 1129 sub 521- Edificio B-Appartamento; |
| 2. App.B/22 | Fg.39 p.la 1129 sub 522-Edificio B-Appartamento; |
| 3. Box B/21 | Fg.39 p.la 1129 sub 543-Edificio B-Box; |
| 4. Box B/22 | Fg.39 p.la 1129 sub 544-Edificio B-Box; |
| 5. Box A/1 | Fg.39 p.la 1129 sub 23-Edificio A-Box; |
| 6. Posto auto n.4 | Fg.39 p.la 1129 sub 52-Posto auto scoperto; |
| 7. Box A/5 | Fg.39 p.la 1129 sub 27-Edificio A-Box; |
| 8.Posto auto n.19 | Fg.39 p.la 1129 sub 67-Posto auto scoperto; |
| 9.Box A/7 | Fg.39 p.la 1129 sub 29-Edificio A Box; |
| 10. Posto auto n. 21 | Fg.39 p.la 1129 sub 69-Posto auto scoperto |

Quanto sopra era già stato richiesto in precedenza. E' urgente!!!!!!!
Cordiali saluti
CTU
Ing. N. Mastrostefano

Alla precisazione la sig. Xxxxxx Xxx ha riferito quanto segue:

ingegneriamastrostefano@gmail.com

Da: "STUDIO NOCE" <segreteriastudionoce@gmail.com>
Data: lunedì 7 dicembre 2020 11:32
A: <ingegneriamastrostefano@gmail.com>
Oggetto: COND.DOMUS CLAUDIA

Buongiorno,
con la presente siamo a comunicarle che a causa di incongruenze riguardanti i dati catastali abbiamo predisposto per questa settimana sopralluogo con tecnici per verificarne la natura. Non appena fatta chiarezza sulla vicenda invieremo i conteggi richiesti.

Cordiali saluti

--

STUDIO NOCE
Rag. Noce Maddalena
Via A. Gramsci, 48 - 00042 Anzio (RM)
Tel. 06 98 444 65 Fax. 06 62 28 86 72

A questo punto ritenendo non molto significative le somme a debito diluite nelle varie unità immobiliari, il sottoscritto esperto, qualora fosse richiesto dal delegato provvederà a rispondere al quesito non appena il Cond. Domus Claudia nella persona della Rag. Xxxxxx Xxx invierà i conteggi richiesti.

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx
Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609
e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it
web. www.ingegneriamastrostefano.it

55

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Bene n.01-Apartmento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U, distinto con il numero interno 21, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 521 (ora 649-651) (appartamento e cantina);

Bene n.02-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 25, distinta con il numero 21, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 543 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 28, consistenza mq 25, R.C. € 162,68;

Bene n.03-Apartmento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B) al piano 2-3, scala U, distinto con il numero interno 22, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio, wc, al piano S1 con cantina; censito al foglio 32, part. 1129 sub 522(ora 650-652) (appartamento e cantina);

Bene n.04-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio 2 (ora B), al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 22, distinta con il numero 22, censita al foglio 32, part. 1129 e sub 544 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 22, R.C. € 143,16;

Bene n.05-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 20, distinta con il numero 1, censita al foglio 32, part. 1129 sub 23 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 20, R.C. € 130,15;

Bene n.06-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21, distinta con il numero 5, censita al foglio 32, part. 1129 sub 27 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

Bene n.07-Autorimessa sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 21, distinta con il numero 7, censita al foglio 32, part. 1129 sub 29 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 26, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

Bene n.08-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n.19 censito al foglio 32, part. 1129 sub 67 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Bene n.09-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra distinto al n. 4 censito al foglio 32, part. 1129 sub 52 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 13, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Bene n.10-Posto auto scoperto sito in Anzio Viale Roma 192 edificio A, al Piano Terra int. 21 censito al foglio 32, part. 1129 sub 69 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di 7 lotti di vendita in quanto il bene pignorato è divisibile e sono così costituiti:

Primo Lotto di Vendita

"Piena proprietà di Appartamento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio B (già 2), al piano 2-3-S1, interno 21; si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone; al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio e wc; al piano S1 con cantina;

L'appartamento confina con corridoio comune sub 545, sub 650, vano scala, sub 520, salvo altri.

La cantina confina con sub 652 n.22, sub 520 n.20, vano comune, terrapieno, salvo altri.

Distinto in NCEU del Comune di Anzio (RM);

- l'appartamento al foglio 32, p.lla 1129 sub 649 cat. A/2, classe 2, sup. cat.le mq 81, vani 4,5, R.C. € 569,39;
- la cantina al foglio 32 p.lla 1129 sub 651 cat. C/2, classe 4, sup. cat.le mq 4, R.C. 16,73

La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da:

- Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011
 - Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14
 - DIA prot. n. 54209 del 03/12/14
- L'immobile è altresì dotato di:
- Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015;
 - Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l.

Abusi edilizi rilevati

1. Realizzazione di una scala che dal 2° piano conduce al 3° piano; diversamente, in progetto, indicata a chiocciola;
2. Piccole difformità nella distribuzione interna al 2° piano;
3. Realizzazione di vani in ambiente autorizzato ad open space – soffitta al 3° piano;
4. Mutamento d'uso del 3° piano da soffitta a residenza con aumento delle altezze utili interne;
5. Altezza interna della cantina superiore a quella di progetto;

Il CTU ritiene:

- che non possano essere sanati gli abusi di cui al punto 4 in quanto costituiscono ampliamento produttivo di volume, attualmente non consentito, ed altresì per mancato rispetto delle norme igienico sanitarie di cui al DM 05/07/1975 e s.m.i.;
- che i punti 1-2-3-5 possono essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è a disposizione della società esecutata.

L'appartamento è privo di utilizzatori dell'impianto termico, della caldaia e di alcuni apparecchi sanitari e rubinetterie; necessita di opportuna revisione dell'impianto elettrico, per cui non è funzionale alla residenza.

Secondo Lotto di Vendita

"Piena proprietà di **Appartamento** sito in Anzio Viale Roma 192 edificio B (già 2) al piano 2-3-S1, interno 22, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio e wc, al piano S1 con cantina;

L'appartamento confina con corridoio comune sub 545, sub 649, vano scala, salvo altri.

La cantina confina con sub 651 n.21, area comune, sub 546, terrapieno su due lati, salvo altri.

Distinto in NCEU del Comune di Anzio (RM);

- l'appartamento al foglio 32, p.lla 1129 sub 650 cat. A/2, classe 2, sup. cat.le mq 81, vani 4,5, R.C. € 569,39;
- la cantina al foglio 32 p.lla 1129 sub 652, cat. C/2, classe 4, sup. cat.le mq 5, R.C. 16,73

La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da:

- Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011
 - Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14
 - DIA prot. n. 54209 del 03/12/14
- L'immobile è altresì munito di:
- Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015;
 - Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l.

Abusi edilizi rilevati

1. Realizzazione di una scala che dal 2° piano conduce al 3°piano; diversamente, in progetto, indicata a chiocciola;
2. Piccole difformità nella distribuzione interna al 2° piano;
3. Realizzazione di vani in ambiente autorizzato ad open space – soffitta al 3° piano;
4. Mutamento d'uso del 3° piano da soffitta a residenza con aumento delle altezze utili interne;
5. Altezza interna della cantina superiore a quella di progetto;

Il CTU ritiene:

- che non possano essere sanati gli abusi di cui al punto 4 in quanto costituiscono ampliamento produttivo di volume, attualmente non consentito, ed, altresì, per mancato rispetto delle norme igienico sanitarie di cui al DM 05/07/1975 e s.m.i.;
- che i punti 1-2-3-5 possono essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è a disposizione della società esecutata.

L'appartamento è privo di un infisso interno, di utilizzatori dell'impianto termico, della caldaia e di alcuni apparecchi sanitari e rubinetterie, nonché necessita di completamento dell'impianto elettrico e di manutenzione degli infissi esterni; necessita di opportuna revisione dell'impianto elettrico, per cui non è funzionale alla residenza.

Terzo lotto di vendita

Piena proprietà di **Box-auto** sito in Anzio Viale Roma 192 edificio B (già 2) al piano S1, di mq. 25 distinta con il numero 21, confinante con sub 542 n.20, sub 544 n.22, area comune sub 546, terrapieno, salvo altri.

Distinto in NCEU del Comune di Anzio (RM) al foglio 32, p.lla 1129 sub 543 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 28, consistenza mq 25, R.C. € 162,68;

La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da:

- Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011
 - Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14
 - DIA prot. n. 54209 del 03/12/14
- L'immobile è altresì munito di:
- Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015;
 - Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l.

Abusi edilizi: altezza utile interna superiore a quella di progetto.

Il CTU ritiene che l'abuso possa essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è a disposizione della società esecutata.

Il Box auto è in buone condizioni, ed è funzionale all'uso.

Quarto Lotto di Vendita

Piena proprietà di **Autorimessa** sita in Anzio Viale Roma 192 edificio B (già2), al piano S1, dalla superficie catastale di mq. 22 distinta con il numero 22; confinante con sub 543 n.21, area comune, sub 546, terrapieno, salvo altri.

Distinto in NCEU del Comune di Anzio (RM) al foglio 32, p.lla 1129 sub 544 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 22, R.C. € 143,16;

La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da

- Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011
 - Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14
 - DIA prot. n. 54209 del 03/12/14
- L'immobile è altresì munito di:
- Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015;
 - Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l.

Abusi edilizi: altezza utile interna superiore a quella di progetto.

Il CTU ritiene che l'abuso possa essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è a disposizione della società esecutata.

Il Box auto è in buone condizioni, ed è funzionale all'uso.

Quinto lotto di vendita

Piena proprietà di **Box auto e posto auto scoperto** siti in Anzio Viale Roma 192 edificio A, rispettivamente al piano S1 l'autorimessa int.1, al piano terra il posto auto scoperto int..4.

Distinto in NCEU del Comune di Anzio (RM)

- l'autorimessa al foglio 32, p.lla 1129 sub 23 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 20, R.C. € 130,15;
- posto auto scoperto al foglio 32 p.lla 1129 sub 52 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 13, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Il Box auto confina con sub 24 n.2, area comune, sub 46, terrapieno, salvo altri.

Il posto auto confina con sub 51-sub 53- viabilità comune sub 567, salvo altri.

La legittimità urbanistica degli immobili è attestata da

- Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011
 - Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14
 - DIA prot. n. 54209 del 03/12/14
- L'immobile è altresì munito di:
- Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015;
 - Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l.

Abusi edilizi: altezza utile interna superiore a quella di progetto.

Il CTU ritiene che l'abuso possa essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è a disposizione della società esecutata.

Gli immobili esecutati sono in buone condizioni, e sono funzionali all'uso.

Sesto lotto di vendita

"Piena proprietà di **Box auto e posto auto scoperto** siti in Anzio Viale Roma 192 edificio A, rispettivamente, al piano S1 int. 5 ed al piano terra int.19 –

Distinti in NCEU del Comune di Anzio (RM)

- Il Box auto al foglio 32, p.lla 1129 sub 27. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;
- Il posto auto scoperto al foglio 32, p.lla 1129 sub 67 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Il Box auto confina con sub 26 n.4, sub 28 n.6, area comune sub 46, terrapieno, salvo altri.

Il posto auto scoperto confina con sub 68, sub 66, viabilità comune, salvo altri

La legittimità urbanistica degli immobili è attestata da

- Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011
- Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14
- DIA prot. n. 54209 del 03/12/14

L'immobile è altresì dotato di:

- *Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015;*
- *Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l.*

Abusi edilizi: *altezza utile interna superiore a quella di progetto.*

Il CTU ritiene che l'abuso possa essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è a disposizione della società esecutata.

Gli immobili esecutati sono in buone condizioni, e sono funzionali all'uso.

Settimo lotto di vendita

*Piena proprietà di **Box auto e posto auto scoperto** siti in Anzio Viale Roma 192 edificio A, rispettivamente al piano S1, int. 7, al piano terra int.21*

Distinti in NCEU del Comune di Anzio (RM)

- il Box auto, al foglio 32, part. 1129 sub 29 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 26, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

- il posto auto scoperto al foglio 32, part. 1129 sub 69 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Il Box auto confina con sub 28 n.6, sub 30 n.8, area comune sub 46, terrapieno, salvo altri.

Il posto auto scoperto confina con sub 70, sub 68, viabilità comune sub 567

La legittimità urbanistica degli immobili è attestata da

- *Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011*
- *Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14*
- *DIA prot. n. 54209 del 03/12/14*

L'immobile è altresì dotato di:

- *Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015;*
- *Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l.*

Abusi edilizi: *altezza utile interna superiore a quella di progetto.*

Il CTU ritiene che l'abuso possa essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è a disposizione della società esecutata.

Gli immobili esecutati sono in buone condizioni, e sono funzionali all'uso.

STIMA

L'area su cui insistono gli immobili pignorati si ubicano in zona Falasche – Villa Claudia, Viale Roma 192 ed al ed è servita:

- da opere di urbanizzazione primaria (viabilità, parcheggi, acquedotto, fognature); le opere di urbanizzazione secondaria (chiesa, scuole, polizia, centro commerciale, mercato) sono reperibili nella prossimità. Gli immobili innanzi descritti sono valutati tenendo presente:

- le caratteristiche e condizioni tutte del terreno sul quale si trova ubicato il compendio edilizio, nonché della zona circostante;
- le caratteristiche costruttive ed il particolare tipo dell'immobile dipendente dalla loro specifica destinazione;
- l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato;
- la consistenza globale dell'immobile desunta dai rilievi effettuati;
- le caratteristiche peculiari delle unità immobiliari nelle quali l'edificio è diviso.

Per quanto interessa la presente valutazione in particolare, si ritiene necessario che tenuto conto del tipo di costruzione e della relativa consistenza, per fissare i parametri di valutazione si è dovuto indagare su compendi simili realizzati nella zona circostante o zone equivalenti.

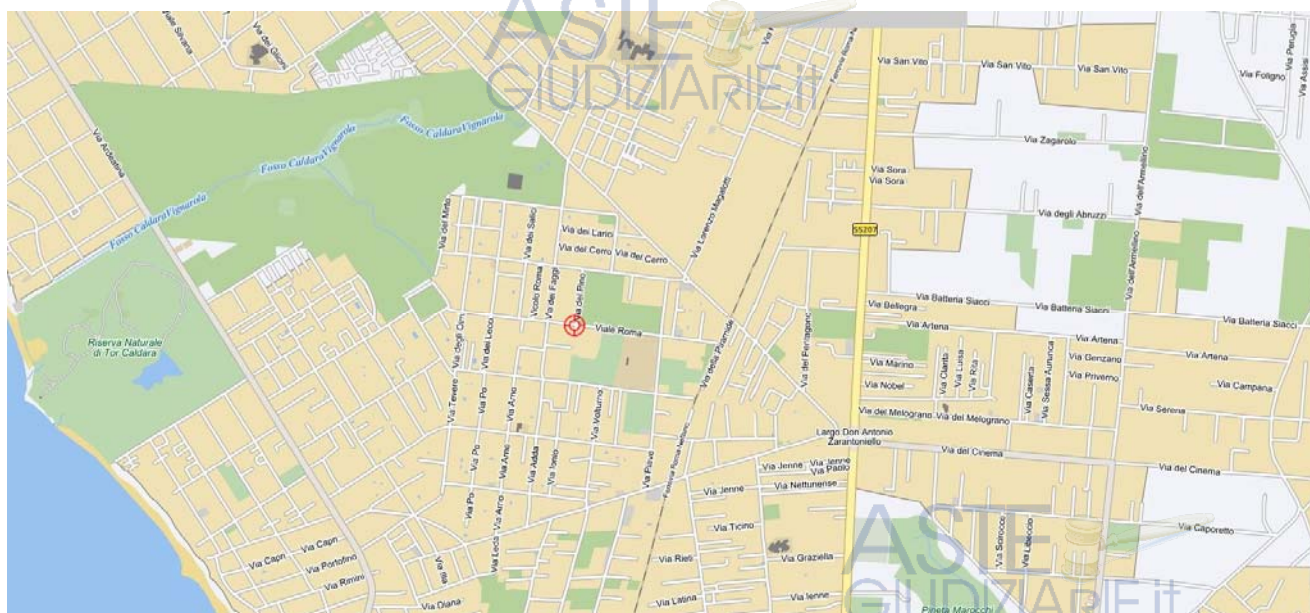
Si è tenuto conto delle varie incidenze, delle varie componenti del valore totale dell'immobile.

I valori e le incidenze utilizzate provengono da valutazioni della Agenzia delle Entrate e da quelle del Borsino Immobiliare.

La loro valutazione avverrà mediante stima analitica utilizzando il metodo della capitalizzazione dei redditi e mediante stima sintetica per poi procedere alla media aritmetica dei valori calcolati.

Area monitoraggio valutazione

Viale Roma 192(Villa Claudia)



Valori OMI

Quotazioni vendita e locazione

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ANZIO

Fascia/zona: Periferia/ANZIO COLONIA- VIA DI VILLA CLAUDIA-LAVINIO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

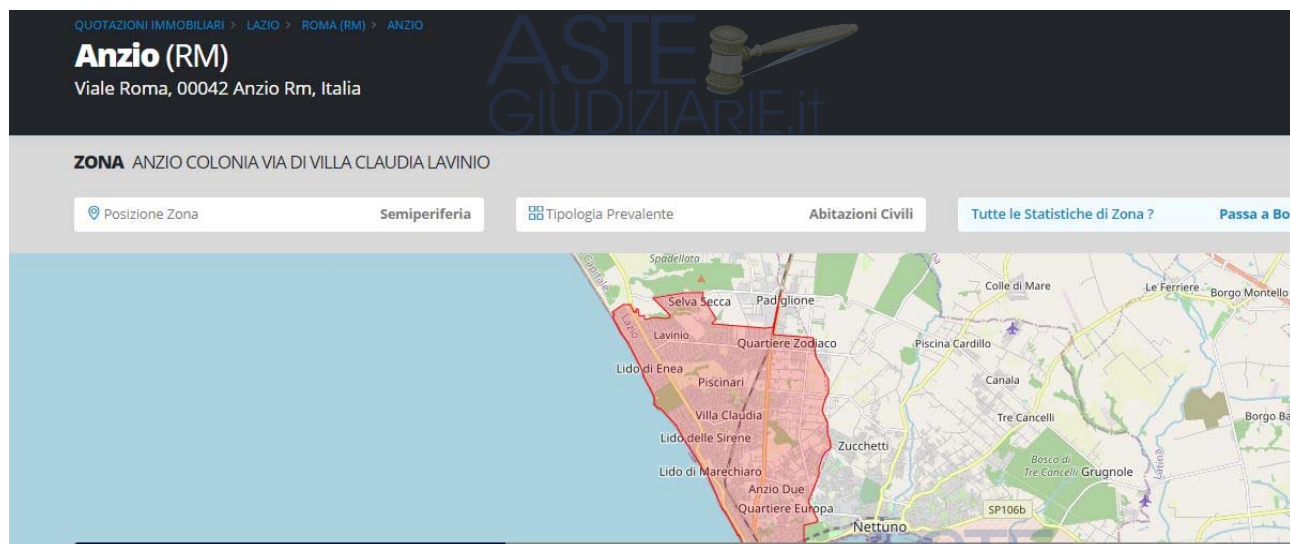
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1500	L	4,5	6,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1650	L	5	7	L

Valori Borsino immobiliare

Quotazioni vendita – locazione



Quotazioni vendita
Abitazioni

HOME

VALUTAZIONI CERTIFICATE

BORSINOPRO

AGENZIEPRO

API DATI IMMOBILIARI

CALCOLATORI

GUIDE

OPERATORI IMMOBILIARI



Quotazioni

Abitazioni & Ville



Quotazioni

Uffici & Negozi



Quotazioni

Box & Posti auto



Quotazioni

Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



☆ ☆ ☆

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1.007,60**

Valore medio

Euro **1.303,48**

Valore massimo

Euro **1.599,36**

Valuta subito questo immobile



☆ ☆

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **865,62**

Valore medio

Euro **1.121,58**

Valore massimo

Euro **1.377,53**

Valuta subito questo immobile



☆

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **823,67**

Valore medio

Euro **987,60**

Valore massimo

Euro **1.151,54**

Valuta subito questo immobile

Quotazioni vendita
Box - posto auto scoperto

Quotazioni Immobiliari di Zona



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto



Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



Box auto & Autorimesse
Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo Euro 541,63	Valore medio Euro 711,98	Valore massimo Euro 882,34	Valuta questo immobile
-------------------------------------	------------------------------------	--------------------------------------	------------------------



Posti auto coperti
Quotazioni di parcheggi coperti

Valore minimo Euro 410,59	Valore medio Euro 506,69	Valore massimo Euro 602,78	Valuta questo immobile
-------------------------------------	------------------------------------	--------------------------------------	------------------------



Posti auto scoperti
Quotazioni di parcheggi scoperti

Valore minimo Euro 244,61	Valore medio Euro 310,13	Valore massimo Euro 375,65	Valuta questo immobile
-------------------------------------	------------------------------------	--------------------------------------	------------------------

**Quotazioni Affitto
Abitazioni**

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto			
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 3,28	Valore medio Euro 4,28	Valore massimo Euro 5,28	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 2,83	Valore medio Euro 3,70	Valore massimo Euro 4,56	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 2,56	Valore medio Euro 3,28	Valore massimo Euro 4,00	Valuta subito questo immobile

**Quotazioni affitto
Box auto-posto auto scoperto**

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto			
Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi			
Valore minimo Euro 2,18	Valore medio Euro 2,88	Valore massimo Euro 3,58	Valuta subito questo immobile
Posti auto coperti Quotazioni di parcheggi coperti			
Valore minimo Euro 2,01	Valore medio Euro 2,49	Valore massimo Euro 2,97	Valuta subito questo immobile
Posti auto scoperti Quotazioni di parcheggi scoperti			
Valore minimo Euro 1,22	Valore medio Euro 1,53	Valore massimo Euro 1,83	Valuta subito questo immobile

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx
Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609
e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it
web. www.ingegneriamastrostefano.it

Primo Lotto di Vendita

"Piena proprietà di Appartamento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio B (già 2), al piano 2-3-S1, interno 21; si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone; al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio e wc; al piano S1 con cantina; L'appartamento confina con corridoio comune sub 545, sub 650, vano scala, sub 520, salvo altri. La cantina confina con sub 652 n.22, sub 520 n.20, vano comune, terrapieno, salvo altri.

Distinto in NCEU del Comune di Anzio (RM);

- l'appartamento al foglio 32, p.lla 1129 sub 649 cat. A/2, classe 2, sup. cat.le mq 81, vani 4,5, R.C. € 569,39;
- la cantina al foglio 32 p.lla 1129 sub 651 cat. C/2, classe 4, sup. cat.le mq 4, R.C. 16,73

La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da:

- Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011
- Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14
- DIA prot. n. 54209 del 03/12/14
- Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015;
- Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l.

Abusi edilizi rilevati

1. Realizzazione di una scala che dal 2° piano conduce al 3°piano; diversamente, in progetto, indicata a chiocciola;
2. Piccole difformità nella distribuzione interna al 2° piano;
3. Realizzazione di vani in ambiente autorizzato ad open space – soffitta al 3° piano;
4. Mutamento d'uso del 3° piano da soffitta a residenza con aumento delle altezze utili interne;
5. Altezza utile cantina superiore a quella di progetto.

Il CTU ritiene:

- che non possano essere sanati gli abusi di cui al punto 4 in quanto costituiscono ampliamento produttivo di volume, attualmente non consentito, ed altresì per mancato rispetto delle norme igienico sanitarie di cui al DM 05/07/1975 e s.m.i.;
- che i punti 1-2-3-5 possano essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è a disposizione della società esecutata.

L'appartamento è privo di utilizzatori dell'impianto termico, della caldaia e di alcuni apparecchi sanitari e rubinetterie; necessita di opportuna revisione dell'impianto elettrico, per cui non è funzionale alla residenza.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Superficie uso esclusivo	Altezza	Piano
Abitazione 2° p.	43,16 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq		2,71 m.	Piano 2°
Soffitta	42,37 mq	54,58 mq	0,60	32,75 mq		0.88-2.22 m	Piano 3°
Loggia 2° piano	19,42 mq	22,09 mq	0,35	7,73 mq		2,71 m.	Piano 1°

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

66

Cantina	3,24 mq	3,90 mq	0,60	2,34 mq		2,55 m.	Interrato
Totale superficie convenzionale:				97,82 mq			
Incidenza condominiale:				0,00%			
Superficie convenzionale complessiva:				97,82 mq			

Stima Analitica

La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato dividendo il reddito netto che il capitale produce **Rn** per un saggio **rc** che definiremo saggio di capitalizzazione **Vm = Rn / rc**

Per poterla utilizzare è necessario che le condizioni si congiungano nel presupposto di ordinarietà dei parametri estimativi.

I valori di locazione rilevati in precedenza danno i seguenti valori per immobili di fascia media:

OMI: €/mq 4,50 - €/mq 6,50 da cui valore medio €/mq/mese 5,50

Borsino Immobiliare: €/mq 3,28 - €/mq 5,28 da cui valore medio €/mq/mese 4,28

Il canone mensile per un immobile delle caratteristiche e delle rifiniture rilevate si può stimare in

Valore medio €/mq/mese (5,50+4,28) / 2 x mq 97,82 (superficie detratti gli abusi) = €/mese 478,34 considerandone i pregi (strutture antisismiche, pannelli fotovoltaici – solari) si applica un coefficiente pari ad 1,30 da cui € 621,84/mese che si arrotonda ad € 650,00/mese

L'affitto annuale dell'immobile è il reddito lordo annuo dell'immobile.

Il reddito netto è dato dall'affitto detratte le spese.

La tabella riporta le spese in detrazione in percentuale riportate nei principali manuali

Spese	
Manutenzione	2,00%
Perpetuità	1,50%
Assicurazioni	1,00%
Sfitti/inesigibilità	1,50%
Amministrazione	1,00%
Registrazione	2,00%
Totale	9,00%

IMU come da elaborato:

Appartamento € 727,00;

cantina € 21,36;

sommano IMU € 748,36

Per cui il **reddito netto** sarà pari a

Reddito Lordo - Spese - IMU

(€ 650,00 x 12 mensilità) – (€ 7.800,00 x 9%) - € 748,36 =

€ 7.800,00 - € 702,00 - € 748,36 = € 6.349,64 (reddito netto)

Il saggio lordo di capitalizzazione

viene determinato con le quotazioni OMI e Borsino Immobiliare disponibili per i valori unitari di mercato degli immobili e per le loro locazioni nel 2° Semestre 2019, nella tipologia "residenziale" mediante rapporto tra la somma dei canoni locativi unitari minimi e massimi nei 12 mesi e la somma dei valori unitari minimi e massimi, ottenendo il saggio da applicare:

$$\text{OMI} \quad [12 \times (\text{€ } 4,50 + \text{€ } 6,50) / (\text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 1.500,00)] = 5,28\%$$

$$\text{Borsino} [12 \times (\text{€ } 3,28 + 5,28) / (\text{€ } 1.007,60 + \text{€ } 1.599,36)] = 3,94\%$$

Non sono presenti valutazioni affitto nel borsino immobiliare

$$\text{Saggio medio} = 4,61\%$$

$$\text{Valore immobile} = \text{Reddito netto} / \text{rc} = \text{€ } 6.349,64 / 0,0461 = \text{€ } 137.736,22$$

Stima sintetica

Il mercato immobiliare, dalla comparazione eseguita con i risultati delle ricerche eseguite come sopra specificato, per immobili di questo tipo in condizioni normali, quindi nell'ordinarietà, prevede un prezzo per mq di superficie commerciale coperta:

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

calcolo valore normale unitario

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = (0,05 + 3 \times 0,8) / 4 = 0,6125$$

$$\text{OMI} = \text{€} / \text{mq } 1.000,00 + (\text{€} / \text{mq } 1.500,00 - \text{€} / \text{mq } 1.000,00) \times 0,6125 = \text{€} / \text{mq } 1.306,25$$

$$\text{Borsino Immobiliare} = \text{€} / \text{mq } 1.007,60 + (\text{€} / \text{mq } 1.599,36 - \text{€} / \text{mq } 1.007,60) \times 0,6125 = \text{€} / \text{mq } 1.370,05$$

da cui

$$(\text{€} / \text{mq } 1.306,25 + \text{€} / \text{mq } 1.370,05) : 2 = \text{€} / \text{mq } 1.338,15$$

(che si assume come valore di mercato unitario nella stima sintetica);

$$\text{per cui avremo} \quad \text{mq } 97,82 \times \text{€} / \text{mq } 1.338,15 = \text{€ } 130.871,07$$

$$\text{da cui} \quad (\text{€ } 137.736,22 + \text{€ } 130.871,07) : 2 = \text{€ } 134.303,65 \text{ (valore normale fabbricato non nuovo).}$$

Considerando che gli alloggi sono di recente costruzione mai abitati, ai sensi del Prov. Agenzia delle entrate 27/07/2007 si applica un coefficiente stimato in 1,15 < 1,30 per cui avremo:

$$\text{Valore normale} = 134.303,65 \times 1,15 = \text{€ } 154.449,19$$

da cui si debbono detrarre:

- ✓ Spese di completamento opere edili - impianti **€ 5.000,00**
- ✓ Oneri affrancazione usi civici quote irrisorie -----
- ✓ Presentazione CILA a sanatoria **€ 2.500,00**
- Il tutto per un totale di **€ 7.500,00**

$$\text{per cui avremo} \quad \text{€ } 154.449,19 - \text{€ } 7.500,00 = \text{€ } 146.949,19 \text{ valore più probabile di mercato}$$

che si arrotonda ad € 147.000,00 (centoquarantasettemila).

Secondo Lotto di Vendita

"Piena proprietà di **Appartamento** sito in Anzio Viale Roma 192 edificio B (già 2) al piano 2-3-S1, interno 22, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio e wc, al piano S1 con cantina;

L'appartamento confina con corridoio comune sub 545, sub 649, vano scala, salvo altri.

La cantina confina con sub 651 n.21, area comune, sub 546, terrapieno su due lati, salvo altri.

Distinto in NCEU del Comune di Anzio (RM);

- l'appartamento al foglio 32, p.lla 1129 sub 650 cat. A/2, classe 2, sup. cat.le mq 81, vani 4,5, R.C. € 569,39;
- la cantina al foglio 32 p.lla 1129 sub 652, cat. C/2, classe 4, sup. cat.le mq 5, R.C. 16,73

La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da:

- Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011
- Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14
- DIA prot. n. 54209 del 03/12/14
- Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015;
- Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l.

Abusi edilizi rilevati

6. Realizzazione di una scala che dal 2° piano conduce al 3°piano; diversamente, in progetto, indicata a chiocciola;
7. Piccole difformità nella distribuzione interna al 2° piano;
8. Realizzazione di vani in ambiente autorizzato ad open space – soffitta al 3° piano;
9. Mutamento d'uso del 3° piano da soffitta a residenza con aumento delle altezze utili interne;
10. Altezza utile cantina superiore a quella di progetto.

Il CTU ritiene:

- che non possano essere sanati gli abusi di cui al punto 4 in quanto costituiscono ampliamento produttivo di volume, attualmente non consentito, ed altresì per mancato rispetto delle norme igienico sanitarie di cui al DM 05/07/1975 e s.m.i.;
- che i punti 1-2-3-5 possano essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è a disposizione della società esecutata.

L'appartamento è privo di un infisso interno, di utilizzatori dell'impianto termico, della caldaia e di alcuni apparecchi sanitari e rubinetterie, nonché necessita di completamento dell'impianto elettrico e di manutenzione degli infissi esterni; necessita di opportuna revisione dell'impianto elettrico, per cui non è funzionale alla residenza.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Superficie uso esclusivo	Altezza	Piano
Abitazione 2° piano	43,77 mq	55,54 mq	1,00	55,54 mq		2,71 m.	Piano 2°
Soffitta	34,12 mq	45,70 mq	0,60	27,42mq		0,92-2.24 m	Piano 3°
Loggia 2° piano	20,54 mq	22,84 mq	0,35	7,99 mq		2,71 m.	Piano 1°
Cantina	3,24 mq	3,80 mq	0,60	2,28 mq		2,55 m.	Interrato
Totale superficie convenzionale:				93,23 mq			
Incidenza condominiale:				0,00%			
Superficie convenzionale complessiva:				93,23 mq			

Stima Analitica

La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato dividendo il reddito netto che il capitale produce **Rn** per un saggio **rc** che definiremo saggio di capitalizzazione **Vm = Rn / rc**

Per poterla utilizzare è necessario che le condizioni si congiungano nel presupposto di ordinarietà dei parametri estimativi.

I valori di locazione rilevati in precedenza danno i seguenti valori per immobili di fascia media:

OMI: €/mq 4,50 - €/mq 6,50 da cui valore medio €/mq/mese 5,50

Borsino Immobiliare: €/mq 3,28 - €/mq 5,28 da cui valore medio €/mq/mese 4,28

Il canone mensile per un immobile delle caratteristiche e delle rifiniture rilevate si può stimare in

Valore medio €/mq/mese (5,50+4,28)/2 x mq 93,23 (superficie detratti gli abusi) = €/mese 455,89 considerandone i pregi (strutture antisismiche, pannelli fotovoltaici – solari) si applica un coefficiente pari ad 1,30 da cui € 592,66/mese che si arrotonda ad € 600,00/mese

L'affitto annuale dell'immobile è il reddito lordo annuo dell'immobile.

Il reddito netto è dato dall'affitto detratte le spese.

La tabella riporta le spese in detrazione in percentuale riportate nei principali manuali

Spese	
Manutenzione	2,00%
Perpetuità	1,50%
Assicurazioni	1,00%
Sfitti/inesigibilità	1,50%
Amministrazione	1,00%
Registrazione	2,00%
Totale	9,00%

IMU come da elaborato:

Appartamento € 727,00;

cantina € 21,36;

sommano IMU € 748,36

L'affitto annuale dell'immobile è il reddito lordo annuo dell'immobile.

Il reddito netto è dato dall'affitto detratte le spese.

Per cui il **reddito netto** sarà pari a

Reddito Lordo - Spese -IMU

(€ 600,00 x 12 mensilità) – (€ 7.200,00 x 9%) - € 748,36=

€ 7.200,00 - € 648,00 - € 748,36= € 5.803,64 (reddito netto)

Il saggio lordo di capitalizzazione

viene determinato con le quotazioni OMI e Borsino Immobiliare disponibili per i valori unitari di mercato degli immobili e per le loro locazioni nel 2° Semestre 2019, nella tipologia "residenziale" mediante rapporto tra la somma dei canoni locativi unitari minimi e massimi nei 12 mesi e la somma dei valori unitari minimi e massimi, ottenendo il saggio da applicare:

OMI $[12 \times (\text{€ } 4,50 + \text{€ } 6,50) / (\text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 1.500,00)] = 5,28\%$

Borsino $[12 \times (\text{€ } 3,28 + 5,28) / (\text{€ } 1.007,60 + \text{€ } 1.599,36)] = 3,94\%$

Non sono presenti valutazioni affitto nel borsino immobiliare

Saggio medio = 4,61%

Valore immobile = Reddito netto/rc = € 5.803,64: 0,0461= € 125.892,41

Stima sintetica

Il mercato immobiliare, dalla comparazione eseguita con i risultati delle ricerche eseguite come sopra specificato, per immobili di questo tipo in condizioni normali, quindi nell'ordinarietà, prevede un prezzo per mq di superficie commerciale coperta:

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

calcolo valore normale unitario

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = (0,05 + 3 \times 0,8) / 4 = 0,6125$

OMI = €/mq 1.000,00 + (€/mq 1.500,00 - €/mq 1.000,00) x 0,6125 = **€/mq 1.306,25**

Borsino Immobiliare = €/mq 1.007,60 + (€/mq 1.599,36 - €/mq 1.007,60) x 0,6125 = **€/mq 1.370,05**

da cui

$(\text{€/mq } 1.306,25 + \text{€/mq } 1.370,05) : 2 = \text{€/mq } 1.338,15$

(che si assume come valore di mercato unitario nella stima sintetica);

per cui avremo

$\text{mq } 93,23 \times \text{€/mq } 1.338,15 = \text{€ } 124.755,72$

da cui **$(\text{€ } 125.892,41 + \text{€ } 124.755,72) : 2 = \text{€ } 125.324,06$** (valore normale fabbricato non nuovo).

Considerando che gli alloggi sono di nuova costruzione mai abitati, ai sensi del Prov. Agenzia delle Entrate 27/07/2007 si applica un coefficiente stimato in 1,15 < 1,30 per cui avremo:

Valore normale(fabbricato nuovo)= $125.324,06 \times 1,15 = \text{€ } 144.122,67$

da cui si debbono detrarre:

- ✓ Spese di completamento opere edili - impianti **€ 5.000,00**
- ✓ Oneri affrancazione usi civici quote irrisorie-----

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

71

✓ Presentazione CILA a sanatoria

€ 2.500,00

Il tutto per un totale di

€ 7.500,00

per cui avremo **€ 144.122,67 - € 7.500,00 = € 136.622,67 (valore più probabile di mercato)**
che si arrotonda ad € 137.000,00 (centotrentasettemila).

Terzo lotto di vendita

Piena proprietà di **Autorimessa** sita in Anzio Viale Roma 192 edificio B (già 2) al piano S1, dalla consistenza catastale di mq. 25 distinta con il numero 21, confinante con sub 542 n.20, sub 544 n.22, area comune sub 546, terrapieno, salvo altri.

Distinto in NCEU del Comune di Anzio (RM) al foglio 32, p.lla 1129 sub 543 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 28, consistenza mq 25, R.C. € 162,68;

La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da:

- Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011
- Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14
- DIA prot. n. 54209 del 03/12/14
- Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015;
- Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l.

Abusi edilizi: altezza utile interna superiore a quella di progetto.

Il CTU ritiene che l'abuso possa essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è a disposizione della società esecutata.

Il Box auto è in buone condizioni, ed è funzionale all'uso.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Superficie uso esclusivo	Altezza	Piano
Box - auto	25,40 mq	28,11 mq	1,00	28,11 mq		2,55 m.	Interrato
	Totale superficie convenzionale:			28,11 mq			
	Incidenza condominiale:			0,00%			
	Superficie convenzionale complessiva:			28,11 mq			

Stima Analitica

La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato dividendo il reddito netto che il capitale produce **R_n** per un saggio **r_c** che definiremo saggio di capitalizzazione **V_m = R_n / r_c**

Per poterla utilizzare è necessario che le condizioni si congiungano nel presupposto di ordinarietà dei parametri estimativi.

I valori di locazione rilevati in precedenza danno i seguenti valori per immobili di fascia media:

OMI: quotazioni assenti

Xxx Xxxxx XXXXXXXX

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

72

Borsino Immobiliare: €/mq 2,18 - €/mq 3,58 da cui valore medio €/mq/mese 2,88

Il canone mensile per un immobile delle caratteristiche e delle rifiniture rilevate si può stimare in

Valore medio €/mq/mese 2,88 x mq 28,11= €/mese 80,96 considerandone i pregi (strutture antisismiche) e si applica un coefficiente pari ad 1,15 da cui € 93,14/mese che si arrotonda ad € 100,00/mese

L'affitto annuale dell'immobile è il reddito lordo annuo dell'immobile.

Il reddito netto è dato dall'affitto detratte le spese.

La tabella riporta le spese in detrazione in percentuale riportate nei principali manuali

Spese	
Manutenzione	2,00%
Perpetuità	1,50%
Assicurazioni	1,00%
Sfitti/inesigibilità	1,50%
Amministrazione	1,00%
Registrazione	2,00%
Totale	9,00%

IMU come da elaborato:

Appartamento € 207,71;

Per cui il **reddito netto** sarà pari a

Reddito Lordo - Spese -IMU

$(€ 100,00 \times 12 \text{ mensilità}) - (€ 1.200 \times 9\%) - € 207,71 =$

$€ 1.200,00 - € 108,00 - € 207,71 = € 884,29$ (reddito netto)

Il saggio lordo di capitalizzazione

viene determinato con le quotazioni OMI e Borsino Immobiliare disponibili per i valori unitari di mercato degli immobili e per le loro locazioni nel 2° Semestre 2019, nella tipologia "residenziale" mediante rapporto tra la somma dei canoni locativi unitari minimi e massimi nei 12 mesi e la somma dei valori unitari minimi e massimi, ottenendo il saggio da applicare:

OMI Quotazioni assenti

Borsino $[12 \times (€ 2,18 + 3,58) / (€ 541,63 + € 882,34)] = 4,85\%$

Valore immobile = $\text{Reddito netto} / rc = € 884,29 : 0,0485 = € 18.232,78$

Stima sintetica

Il mercato immobiliare, dalla comparazione eseguita con i risultati delle ricerche eseguite come sopra specificato, per immobili di questo tipo in condizioni normali, quindi nell'ordinarietà, prevede un prezzo per mq di superficie commerciale coperta:

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

calcolo valore normale unitario

OMI = Quotazione assente

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

Borsino Immobiliare = valore medio **€ 711,98** (che si assume come valore di mercato unitario nella stima sintetica); per cui avremo:

mq 28,11 x €/mq 711,98 = € 20.013,76;

da cui **(€ 18.232,78 + € 20.013,76)/2 = € 19.123,27 (valore normale fabbricato non nuovo).**

Considerando che gli immobili sono di nuova costruzione mai usati, ai sensi del Prov. Agenzia delle Entrate 27/07/2007 si applica un coefficiente pari ad 1,15>1,30 per cui avremo:

Valore normale € 19.123,27x 1,15 = € 21.991,76

A detrarre

- Opere edili di rifinitura	€ 1.500,00
- Spese sanatoria in quota parte	€ 300,00
Sommano	€ 20.191,76

che si arrotonda ad € 20.000,00 (ventimila).

Quarto Lotto di Vendita

Piena proprietà di **Autorimessa** sita in Anzio Viale Roma 192 edificio B (già2), al piano S1, dalla consistenza catastale di mq. 22 distinta con il numero 22; confinante con sub 543 n.21, area comune, sub 546, terrapieno, salvo altri.

Distinto in NCEU del Comune di Anzio (RM) al foglio 32, p.lla 1129 sub 544 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 22, R.C. € 143,16;

La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da

- Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011
- Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14
- DIA prot. n. 54209 del 03/12/14
- Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015;
- Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l.

Abusi edilizi: altezza utile interna superiore a quella di progetto.

Il CTU ritiene che l'abuso possa essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è a disposizione della società esecutata.

Il Box auto è in buone condizioni, ed è funzionale all'uso.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Superficie uso esclusivo	Altezza	Piano
Box - auto	21,68 mq	24,00 mq	1,00	24,00 mq		2,55 m.	Interrato
Totale superficie convenzionale:				24,00 mq			
Incidenza condominiale:				0,00%			
Superficie convenzionale complessiva:				24,00mq			

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

74

Stima Analitica

La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato dividendo il reddito netto che il capitale produce **Rn** per un saggio **rc** che definiremo saggio di capitalizzazione **$Vm = Rn / rc$**

Per poterla utilizzare è necessario che le condizioni si congiungano nel presupposto di ordinarietà dei parametri estimativi.

I valori di locazione rilevati in precedenza danno i seguenti valori per immobili di fascia media:

OMI: quotazioni assenti

Borsino Immobiliare: €/mq 2,18 - €/mq 3,58 da cui valore medio €/mq/mese 2,88

Il canone mensile per un immobile delle caratteristiche e delle rifiniture rilevate si può stimare in

Valore medio €/mq/mese 2,88 x mq 24,00 = €/mese 69,12

considerandone i pregi (strutture antisismiche) e si applica un coefficiente pari ad 1,15 da cui € 79,49/mese che si arrotonda ad € 80,00/mese

L'affitto annuale dell'immobile è il reddito lordo annuo dell'immobile.

Il reddito netto è dato dall'affitto detratte le spese.

La tabella riporta le spese in detrazione in percentuale riportate nei principali manuali

Spese	
Manutenzione	2,00%
Perpetuità	1,50%
Assicurazioni	1,00%
Sfitti/inesigibilità	1,50%
Amministrazione	1,00%
Registrazione	2,00%
Totale	9,00%

IMU come da elaborato:

Appartamento € 182,79;

Per cui il **reddito netto** sarà pari a

Reddito Lordo - Spese -IMU

$(€ 80,00 \times 12 \text{ mensilità}) - (€ 960,00 \times 9\%) - € 182,79 =$

$€ 960,00 - € 86,40 - € 182,79 = € 690,81$ (reddito netto)

Il saggio lordo di capitalizzazione

viene determinato con le quotazioni OMI e Borsino Immobiliare disponibili per i valori unitari di mercato degli immobili e per le loro locazioni nel 2° Semestre 2019, nella tipologia "residenziale" mediante rapporto tra la somma dei canoni locativi unitari minimi e massimi nei 12 mesi e la somma dei valori unitari minimi e massimi, ottenendo il saggio da applicare:

OMI Quotazioni assenti

$Borsino [12 \times (€ 2,18 + 3,58) / (€ 541,63 + € 882,34)] = 4,85\%$

$Valore immobile = Reddito netto / rc = € 690,81 : 0,0485 = € 14.243,51$

Stima sintetica

Il mercato immobiliare, dalla comparazione eseguita con i risultati delle ricerche eseguite come sopra specificato, per immobili di questo tipo in condizioni normali, quindi nell'ordinarietà, prevede un prezzo per mq di superficie commerciale coperta:

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

calcolo valore normale unitario

OMI = Quotazione assente

Borsino Immobiliare = valore medio **€ 711,98** (che si assume come valore di mercato unitario nella stima sintetica); per cui avremo:

mq 24,00 x €/mq 711,98 = € 17.087,52;

da cui **(€ 14.243,51 + € 17.087,52;)/2 = € 15.665,52 (valore normale fabbricato non nuovo).**

Considerando che gli immobili sono di nuova costruzione mai usati, ai sensi del Prov. Agenzia delle Entrate 27/07/2007 si applica un coefficiente stimato in 1,15<1,30 per cui avremo:

Valore normale = € 15.665,52 x 1,15 = € 18.015,34

A detrarre

- Opere edili di rifinitura	€ 1.500,00
- Spese sanatoria quota parte	€ 300,00
Sommano	€ 16.215,34

che si arrotonda ad € 16.000,00 (sedicimila).

Quinto lotto di vendita

Piena proprietà di **Autorimessa e posto auto scoperto** siti in Anzio Viale Roma 192 edificio A, rispettivamente al piano S1 l'autorimessa int.1 dalla consistenza catastale di mq 20,00, al piano terra il posto auto scoperto int.4.

Distinto in NCEU del Comune di Anzio (RM)

- l'autorimessa al foglio 32, p.lla 1129 sub 23 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 20, R.C. € 130,15;
- posto auto scoperto al foglio 32 p.lla 1129 sub 52 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 13, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

Il Box auto confina con sub 24 n.2, area comune, sub 46, terrapieno, salvo altri.

Il posto auto confina con sub 51-sub 53- viabilità comune sub 567, salvo altri.

La legittimità urbanistica degli immobili è attestata da

- Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011
- Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14
- DIA prot. n. 54209 del 03/12/14
- Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015;

- *Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l.*

Abusi edilizi: altezza utile interna superiore a quella di progetto.

Il CTU ritiene che l'abuso possa essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è a disposizione della società esecutata.

Gli immobili esecutati sono in buone condizioni, e sono funzionali all'uso.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Superficie uso esclusivo	Altezza	Piano
Box – auto sub 23	22,00 mq	24,43 mq	1	24,43 mq		2,57 m.	Interrato
Posto auto scop.to sub 52	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq			Terra

Stima Analitica

La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato dividendo il reddito netto che il capitale produce **Rn** per un saggio **rc** che definiremo saggio di capitalizzazione **Vm = Rn / rc**

Per poterla utilizzare è necessario che le condizioni si congiungano nel presupposto di ordinarietà dei parametri estimativi.

I valori di locazione rilevati in precedenza danno i seguenti valori per immobili di fascia media:

OMI: quotazioni assenti

Borsino Immobiliare: Box €/mq 2,18 - €/mq 3,58 da cui valore medio €/mq/mese 2,88

Posto auto scoperto €/mq 1,22 - €/mq 1,83 da cui valore medio €/mq/mese 1,53

Il canone mensile per un immobile delle caratteristiche e delle rifiniture rilevate si può stimare in

Valore medio Box €/mq/mese 2,88 x mq 24,43 = €/mese 70,36

Posto auto scoperto €/mq/mese 1,53 x mq 12,50 = €/mese 19,12

considerandone i pregi (strutture antisismiche) si applica un coefficiente pari ad 1,15 da cui

Valore medio Box €/mq/mese 2,88 x mq 24,43 x 1,15 = €/mese 80,91

Posto auto scoperto €/mq/mese 1,53 x mq 12,50 x 1,15 = €/mese 21,99

L'affitto annuale dell'immobile è il reddito lordo annuo dell'immobile.

Il reddito netto è dato dall'affitto detratte le spese.

La tabella riporta le spese in detrazione in percentuale riportate nei principali manuali

Spese	
Manutenzione	2,00%
Perpetuità	1,50%
Assicurazioni	1,00%
Sfitti/inesigibilità	1,50%
Amministrazione	1,00%

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

Registrazione	2,00%
Totale	9,00%

IMU come da elaborato:

Box auto = € 166,18;

Posto auto scoperto = € 85,47;

sommano € 251,65

Per cui il **reddito netto** sarà pari a:

a) Box auto

Reddito Lordo - Spese -IMU

(€ 80,91 x 12 mensilità) - (€ 970,92 x 9%) - € 166,18=

€ 970,92- € 87,38- € 166,18= € 717,36 (reddito netto)

Posto auto scoperto

Reddito Lordo - Spese -IMU

(€ 21,99 x 12 mensilità) - (€ 263,88 x 9%) - € 85,47=

€ 263,88 - € 23,75- € 85,47= € 154,66 (reddito netto)

Il saggio lordo di capitalizzazione

viene determinato con le quotazioni OMI e Borsino Immobiliare disponibili per i valori unitari di mercato degli immobili e per le loro locazioni nel 1° Semestre 2020, nella tipologia "non residenziale" mediante rapporto tra la somma dei canoni locativi unitari minimi e massimi nei 12 mesi e la somma dei valori unitari minimi e massimi, ottenendo il saggio da applicare:

OMI Quotazioni assenti

Borsino: Box auto $[12 \times (\text{€ } 2,18 + 3,58) / (\text{€ } 541,63 + \text{€ } 882,34)] = 4,85\%$

Posto auto scoperto

$[12 \times (\text{€ } 1,22 + 1,83) / (\text{€ } 244,61 + \text{€ } 375,65)] = 5,90\%$

Valore immobile

Box auto Reddito netto/rc = € 717,36: 0,0485= **€ 14.790,93**

Posto auto scoperto Reddito netto/rc = € 154,66: 0,059= **€ 2.621,36**

Valore immobili **€ 17.412,29**

Stima sintetica

Il mercato immobiliare, dalla comparazione eseguita con i risultati delle ricerche eseguite come sopra specificato, per immobili di questo tipo in condizioni normali, quindi nell'ordinarietà, prevede un prezzo per mq di superficie commerciale coperta:

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

calcolo valore normale unitario

OMI = Quotazione assente

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

78

Borsino Immobiliare

Box auto = valore medio **€ 711,98** (che si assume come valore di mercato unitario nella stima sintetica);

Posto auto scoperto = valore medio **€ 310,13** (che si assume come valore di mercato unitario nella stima sintetica); per cui avremo:

Box auto = mq 24,43 x €/mq 711,98 = **€ 17.393,67;**

Posto auto scoperto = mq 12,50 x €/mq 310,13 = **€ 3.876,62;**

sommano **€ 20.252,16**

da cui **(€ 17.412,29 + € 20.252,16)/2 = € 18.832,22**

Considerando che gli immobili sono di nuova costruzione, ai sensi del Prov. Agenzia delle Entrate 27/07/2007 si applica un coefficiente stimato in 1,15<1,30 per cui avremo:

Valore normale = € 18.832,22 x 1,15 = **€ 21.657,06**

A detrarre

- Opere edili di rifinitura **€ 1.500,00**

- Spese sanatoria quota parte **€ 300,00**

Sommano € 19.857,06

che si arrotonda ad € 20.000,00 (ventimila).

Sesto lotto di vendita

"Piena proprietà di **Autorimessa e posto auto scoperto** siti in Anzio Viale Roma 192 edificio A, rispettivamente, al piano S1 l'autorimessa int. 5 dalla consistenza catastale di mq 21,00 ed al piano terra il posto auto scoperto int.19.

Il Box auto confina con sub 26 n.4, sub 28 n.6, area comune sub 46, terrapieno, salvo altri.

Il posto auto scoperto confina con sub 68, sub 66, viabilità comune, salvo altri

Distinti in NCEU del Comune di Anzio (RM)

- Il Box auto al foglio 32, p.lla 1129 sub 27. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

- Il posto auto scoperto al foglio 32, p.lla 1129 sub 67 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

La legittimità urbanistica degli immobili è attestata da

- Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011
- Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14
- DIA prot. n. 54209 del 03/12/14
- Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015;
- Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l.

Abusi edilizi: altezza utile interna superiore a quella di progetto.

Il CTU ritiene che l'abuso possa essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è a disposizione della società esecutata.

Gli immobili esecutati sono in buone condizioni, e sono funzionali all'uso.



Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Superficie uso esclusivo	Altezza	Piano
Box Auto sub 27	21,30 mq	24,00 mq	1	24,00mq		2,57 m.	Interrato
Posto auto scop.to sub 67	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50mq			Terra

Stima Analitica

La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato dividendo il reddito netto che il capitale produce **Rn** per un saggio **rc** che definiremo saggio di capitalizzazione **Vm = Rn / rc**

Per poterla utilizzare è necessario che le condizioni si congiungano nel presupposto di ordinarietà dei parametri estimativi.

I valori di locazione rilevati in precedenza danno i seguenti valori per immobili di fascia media:

OMI: quotazioni assenti

Borsino Immobiliare: Box €/mq 2,18 - €/mq 3,58 da cui valore medio €/mq/mese 2,88

Posto auto scoperto €/mq 1,22 - €/mq 1,83 da cui valore medio €/mq/mese 1,53

Il canone mensile per un immobile delle caratteristiche e delle rifiniture rilevate si può stimare in

Valore medio Box €/mq/mese 2,88 x mq 24,00 = €/mese 69,12

Posto auto scoperto €/mq/mese 1,53 x mq 12,50 = €/mese 19,12

considerandone i pregi (strutture antisismiche), si applica un coefficiente pari ad 1,15 da cui

Valore medio Box €/mq/mese 2,88 x mq 23,00 x 1,15 = €/mese 79,49

Posto auto scoperto €/mq/mese 1,53 x mq 12,50 x 1,15 = €/mese 21,99

L'affitto annuale dell'immobile è il reddito lordo annuo dell'immobile.

Il reddito netto è dato dall'affitto detratte le spese.

La tabella riporta le spese in detrazione in percentuale riportate nei principali manuali

Spese	
Manutenzione	2,00%
Perpetuità	1,50%
Assicurazioni	1,00%
Sfitti/inesigibilità	1,50%
Amministrazione	1,00%
Registrazione	2,00%
Totale	9,00%

IMU come da elaborato:

Box auto = € 174,47;



Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

80

Posto auto scoperto = € 85,47;

Per cui il **reddito netto** sarà pari a:

Box auto

Reddito Lordo - Spese -IMU

$(€ 79,49 \times 12 \text{ mensilità}) - (€ 953,86 \times 9\%) - € 174,47 =$
 $€ 953,86 - € 85,85 - € 174,47 = \mathbf{€ 693,54}$ (reddito netto)

Posto auto scoperto

Reddito Lordo - Spese -IMU

$(€ 21,99 \times 12 \text{ mensilità}) - (€ 263,88 \times 9\%) - € 85,47 =$
 $€ 263,88 - € 23,75 - € 85,47 = \mathbf{€ 154,66}$ (reddito netto)

Il saggio lordo di capitalizzazione

viene determinato con le quotazioni OMI e Borsino Immobiliare disponibili per i valori unitari di mercato degli immobili e per le loro locazioni nel 1° Semestre 2020, nella tipologia "nonresidenziale" mediante rapporto tra la somma dei canoni locativi unitari minimi e massimi nei 12 mesi e la somma dei valori unitari minimi e massimi, ottenendo il saggio da applicare:

OMI Quotazioni assenti

Borsino: Box auto $[12 \times (€ 2,18 + 3,58) / (€ 541,63 + € 882,34)] = \mathbf{4,85\%}$

Posto auto scoperto

$[12 \times (€ 1,22 + 1,83) / (€ 244,61 + € 375,65)] = \mathbf{5,90\%}$

Valore immobile

Box auto Reddito netto/rc = € 693,54: 0,0485= **€ 14.299,79**

Posto auto scoperto: Reddito netto/rc = € 154,66: 0,059= **€ 2.621,36**

Valore immobile **€ 16.921,15**

Stima sintetica

Il mercato immobiliare, dalla comparazione eseguita con i risultati delle ricerche eseguite come sopra specificato, per immobili di questo tipo in condizioni normali, quindi nell'ordinarietà, prevede un prezzo per mq di superficie commerciale coperta:

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

calcolo valore normale unitario

OMI = Quotazione assente

Borsino Immobiliare

Box auto = valore medio **€ 711,98** (che si assume come valore di mercato unitario nella stima sintetica);

Posto auto scoperto = valore medio **€ 310,13** (che si assume come valore di mercato unitario nella stima sintetica); per cui avremo:

Box auto = mq 24,00 x €/mq 711,98 = **€ 17.087,52;**

Posto auto scoperto = mq 12,50 x €/mq 310.13= € 3.876,62;

sommano € 20.964,14

da cui (€ 16.921,15 + € 20.964,14)/2 = € 18.942,65 (valore normale fabbricato non nuovo).

Considerando che gli immobili sono di recente costruzione, ai sensi del Prov. Agenzia delle Entrate 27/07/2007 si applica un coefficiente stimato in 1,15<1,30 per cui avremo:

Valore normale = € 18.942,65 x 1,15 = € 21.784,04

A detrarre

- Opere edili di rifinitura € 1.500,00
- Spese sanatoria in quota parte € 300,00

Sommano € 19.984,04

valore più probabile di mercato che si arrotonda ad € 20.000,00 (ventimila).

Settimo lotto di vendita

Piena proprietà di **Autorimessa e posto auto scoperto** siti in Anzio Viale Roma 192 edificio A, rispettivamente al piano S1 l'autorimessa int. 7 dalla consistenza catastale di mq 21, al piano terra il posto auto scoperto int.21.

Il Box auto confina con sub 28 n.6, sub 30 n.8, area comune sub 46, terrapieno, salvo altri.

Il posto auto scoperto confina con sub 70, sub 68, viabilità comune sub 567

Distinti in NCEU del Comune di Anzio (RM)

- il Box auto, al foglio 32, part. 1129 sub 29 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 26, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;
- il posto auto scoperto al foglio 32, part. 1129 sub 69 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

La legittimità urbanistica degli immobili è attestata da

- Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011
- Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14
- DIA prot. n. 54209 del 03/12/14
- Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015;
- Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l.

Abusi edilizi: altezza utile interna superiore a quella di progetto.

Il CTU ritiene che l'abuso possa essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è a disposizione della società esecutata.

Gli immobili eseguiti sono in buone condizioni, e sono funzionali all'uso.

Consistenza

Destinazione	Superfici e Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Superficie uso esclusivo	Altezza	Piano
Box – auto sub 29	23,90 mq	25,95 mq	1	25,95 mq		2,57 m.	Interrato
Posto Auto scoperto sub 69	12,50 mq	12,50,mq	1	12,50 mq			Terra

Stima Analitica

La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato dividendo il reddito netto che il capitale produce **Rn** per un saggio **r_c** che definiremo saggio di capitalizzazione **Vm = Rn / r_c**

Per poterla utilizzare è necessario che le condizioni si congiungano nel presupposto di ordinarietà dei parametri estimativi.

I valori di locazione rilevati in precedenza danno i seguenti valori per immobili di fascia media:

OMI: quotazioni assenti

Borsino Immobiliare: Box €/mq 2,18 - €/mq 3,58 da cui valore medio **€/mq/mese 2,88**
Posto auto scoperto €/mq 1,22 - €/mq 1,83 da cui valore medio **€/mq/mese 1,53**

Il canone mensile per un immobile delle caratteristiche e delle rifiniture rilevate si può stimare in

Valore medio Box €/mq/mese 2,88 x mq 25,95 = **€/mese 74,74**

Posto auto scoperto €/mq/mese 1,53 x mq 12,50 = **€/mese 19,12**

sommato **€/mese 93,86**

considerandone i pregi (strutture antisismiche) e si applica un coefficiente pari ad 1,15 da cui €

Valore medio Box €/mq/mese 2,88 x mq 25,95 x 1,15 = **€/mese 85,95**

Posto auto scoperto €/mq/mese 1,53 x mq 12,50 x 1,15 = **€/mese 21,99**

L'affitto annuale dell'immobile è il reddito lordo annuo dell'immobile.

Il reddito netto è dato dall'affitto detratte le spese.

La tabella riporta le spese in detrazione in percentuale riportate nei principali manuali

Spese	
Manutenzione	2,00%
Perpetuità	1,50%
Assicurazioni	1,00%
Sfitti/inesigibilità	1,50%
Amministrazione	1,00%
Registrazione	2,00%
Totale	9,00%

IMU come da elaborato:

Box auto = € 174,47;

Posto auto scoperto = € 85.47;

Per cui il **reddito netto** sarà pari a:

a) Box auto

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx
Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

83

Reddito Lordo - Spese -IMU

$(€ 85,95 \times 12 \text{ mensilità}) - (€ 1.031,40 \times 9\%) - € 174,47 =$
 $€ 1.031,40 - € 92,83 - € 174,47 = \mathbf{€ 764,10}$ (reddito netto)

b) Posto auto scoperto

Reddito Lordo - Spese -IMU

$(€ 21,99 \times 12 \text{ mensilità}) - (€ 263,88 \times 9\%) - € 85,47 =$
 $€ 263,88 - € 23,75 - € 85,47 = \mathbf{€ 154,66}$ (reddito netto)



Il saggio lordo di capitalizzazione

viene determinato con le quotazioni OMI e Borsino Immobiliare disponibili per i valori unitari di mercato degli immobili e per le loro locazioni nel 1° Semestre 2020, nella tipologia "nonresidenziale" mediante rapporto tra la somma dei canoni locativi unitari minimi e massimi nei 12 mesi e la somma dei valori unitari minimi e massimi, ottenendo il saggio da applicare:

OMI Quotazioni assenti

Borsino: Box auto $[12 \times (€ 2,18 + 3,58) / (€ 541,63 + € 882,34)] = \mathbf{4,85\%}$

Posto auto scoperto

$[12 \times (€ 1,22 + 1,83) / (€ 244,61 + € 375,65)] = \mathbf{5,90\%}$

Valore immobile

Box auto Reddito netto/rc = $€ 764,10 : 0,0485 = \mathbf{€ 15.754,64}$

Posto auto scoperto: Reddito netto/rc = $€ 154,66 : 0,059 = \mathbf{€ 2.621,36}$

Valore immobile $\mathbf{€ 18.376,00}$



Stima sintetica

Il mercato immobiliare, dalla comparazione eseguita con i risultati delle ricerche eseguite come sopra specificato, per immobili di questo tipo in condizioni normali, quindi nell'ordinarietà, prevede un prezzo per mq di superficie commerciale coperta:

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

calcolo valore normale unitario

OMI = Quotazione assente

Borsino Immobiliare

Box auto = valore medio **€ 711,98** (che si assume come valore di mercato unitario nella stima sintetica);

Posto auto scoperto = valore medio **€ 310,13** (che si assume come valore di mercato unitario nella stima sintetica); per cui avremo:

Box auto = $\text{mq } 25,95 \times \text{€/mq } 711,98 = \mathbf{€ 18.475,88;}$

Posto auto scoperto = $\text{mq } 12,50 \times \text{€/mq } 310,13 = \mathbf{€ 3.876,62;}$



Tribunale di Velletri
Es. Imm.262/2020
Banca Nazionale Lavoro c.to Xxxx x xxx s.r.l.
sommano **€ 22.352,50**

da cui **(€ 18.376,00 + € 22.352,50) / 2 = € 20.364,25** (valore normale fabbricato non nuovo).

Considerando che gli immobili sono di recente costruzione, ai sensi del Prov. Agenzia delle Entrate 27/07/2007 si applica un coefficiente stimato in 1,15 < 1,30 per cui avremo:

Valore normale = € 20.352,50 x 1,15 = € 23.418,89

A detrarre

- Opere edili di rifinitura € 1.500,00
- -Spese sanatoria in quota parte € 300,00

Sommano € 21.618,89

valore più probabile di mercato che si arrotonda ad € 22.000,00 (ventiduemila).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx
Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609
e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it
web. www.ingegneriamastrostefano.it

85

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non si rileva alcuna riserva e particolarità tranne

- ✓ che alcuni beni oggetto di questa esecuzione erano già in esecuzione al R.G.811.2017 per cui sono stati stralciati da questa perizia;
- ✓ che il Cond. Domus Claudia, attualmente non è in grado di comunicare l'estratto conto ed i millesimi delle singole unità immobiliari.

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 30/11/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Mastrostefano Nando

ELENCO ALLEGATI:

ALL.01 Documentazione Fotografica;
ALL.02 Foto aerea;
ALL.03 Verbale di sopralluogo;
ALL.04 Atto Silvestroni 31982.88
ALL.05 Atto Silvestroni 31983.88
ALL.06 Atto Silvestroni 31977.88
ALL.08 Atto Silvestroni 37516.89
ALL.09 Atto Silvestroni 38086.89
ALL.10 Atto Silvestroni 38087.89
ALL.11 Atto Silvestroni 38088.89
ALL.12 Atto Silvestroni 38089.89
ALL.13 Atto Silvestroni 89749.93
ALL.14 Atto Terzi 11868.99
ALL.15 Atto Silvestroni 204736.00
ALL.16 Atto Silvestroni 226345.01
ALL.17 Atto Nola 84729.06
ALL.18 Atto Nola 84731.06
ALL.19 Atto Nola 84817.06
ALL.20 Atto De Corato 89634.10
ALL.21 Atto De Corato 90730.10
ALL.22 n.10 Tavole di Rilievo;
ALL.23 n.10 Tavole degli abusi;
ALL.24 Estratto di mappa catastale;
ALL.25 n.10 Visure catastali all'attualità;

ALL.26 n.10 Visura storica catastali all'attualità;
ALL.27 n.1 Elenco immobili;
ALL.28 n.10 Planimetria catastale;
ALL.29 n.1 Elaborato planimetrico
ALL.30 n.10 DOCFA
ALL.31 Ric.ta Dich.Avv. Variazione Docfa
ALL.32 n.1 Tavole di P.R.G.;
ALL.33 Norme di PRG;
ALL.34 Stralcio PTPR Tav. A;
ALL.35 Stralcio PTPR Tav. B;
ALL.36 Convenzione stipulata con Xxxx x xxx;
ALL.37 Permesso di Costruire n. 152/2011;
ALL.38 Permesso di Costruire n.16/2014
ALL.39 DIA prot. 54209 03/12/2014;
ALL.40 Stralcio Progetto autorizzato;
ALL.41 Deposito Strutture Genio Civile;
ALL.42 Inizio lavori;
ALL.43 Fine lavori Ed. B;
ALL.44 Fine lavori Ed. A;
ALL.45 Nulla Osta Scarico;
ALL.46 Deposito collaudo
ALL.47 Richiesta Agibilità prot.7115 del 26-02-2015
ALL.48 n. 5 Elaborato Calcolo IMU;
ALL.49 Invio CTU alle parti.

RIEPILOGO BANDI D'ASTA

SINTESI

"Piena proprietà di Appartamento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio B (già 2), al piano 2°-3°(sottotetto)-S1, interno 21; si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone; al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio e wc; al piano S1 con cantina; L'appartamento confina con corridoio comune sub 545, sub 650, vano scala, sub 520, salvo altri. La cantina confina con sub 652 n.22, sub 520 n.20, vano comune, terrapieno, salvo altri.

Distinto in NCEU del Comune di Anzio (RM);

- l'appartamento al foglio 32, p.lla 1129 sub 649 cat. A/2, classe 2, sup. cat.le mq 81, vani 4,5, R.C. € 569,39;
- la cantina al foglio 32 p.lla 1129 sub 651 cat. C/2, classe 4, sup. cat.le mq 4, R.C. 16,73

La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da:

- Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011
- Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14
- DIA prot. n. 54209 del 03/12/14
- Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015;
- Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l.

Abusi edilizi rilevati

1. Realizzazione di una scala che dal 2° piano conduce al 3° piano; diversamente, in progetto, indicata a chiocciola;
2. Piccole difformità nella distribuzione interna al 2° piano;
3. Realizzazione di vani in ambiente autorizzato ad open space – soffitta al 3° piano;
4. Mutamento d'uso del 3° piano da soffitta a residenza con aumento delle altezze utili interne;
5. L'altezza utile cantina superiore a quella di progetto

Il CTU ritiene:

- che non possano essere sanati gli abusi di cui al punto 4 in quanto costituiscono ampliamento produttivo di volume, attualmente non consentito, e per mancato rispetto delle norme igienico sanitarie di cui al DM 05/07/1975 e s.m.i.;
- che i punti 1-2-3-5 possano essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA a sanatoria.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è a disposizione della società esecutata.

L'appartamento è privo di utilizzatori dell'impianto termico, della caldaia e di alcuni apparecchi sanitari e rubinetterie; necessita di opportuna revisione dell'impianto elettrico, per cui non è funzionale alla residenza.

Il prezzo da porsi a base d'asta per il lotto di vendita è pari ad € 147.000,00 (centoquarantasettemila/00) valore più probabile di mercato"

Secondo Lotto di Vendita

"Piena proprietà di Appartamento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio B (già 2) al piano 2°-3°(sottotetto) -S1, interno 22, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno - angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio e wc, al piano S1 con cantina; L'appartamento confina con corridoio comune sub 545, sub 649, vano scala, salvo altri.

La cantina confina con sub 651 n.21, area comune, sub 546, terrapieno su due lati, salvo altri.

Distinto in NCEU del Comune di Anzio (RM);

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

86

- l'appartamento al foglio 32, p.lla 1129 sub 650 cat. A/2, classe 2, sup. cat.le mq 81, vani 4,5, R.C. € 569,39;
- la cantina al foglio 32 p.lla 1129 sub 652, cat. C/2, classe 4, sup. cat.le mq 5, R.C. 16,73

La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da:

- Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011
- Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14
- DIA prot. n. 54209 del 03/12/14
- Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015;
- Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l.

Abusi edilizi rilevati

1. Realizzazione di una scala che dal 2° piano conduce al 3° piano; diversamente, in progetto, indicata a chiocciola;
2. Piccole difformità nella distribuzione interna al 2° piano;
3. Realizzazione di vani in ambiente autorizzato ad open space – soffitta al 3° piano;
4. Mutamento d'uso del 3° piano da soffitta a residenza con aumento delle altezze utili interne;
5. L'altezza utile cantina superiore a quella di progetto

Il CTU ritiene:

- che non possano essere sanati gli abusi di cui al punto 4 in quanto costituiscono ampliamento produttivo di volume, attualmente non consentito, e per mancato rispetto delle norme igienico sanitarie di cui al DM 05/07/1975 e s.m.i.;
- che i punti 1-2-3-5 possano essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA a sanatoria.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è a disposizione della società esecutata.

L'appartamento è privo di un infisso interno, di utilizzatori dell'impianto termico, della caldaia e di alcuni apparecchi sanitari e rubinetterie; necessita di opportuna revisione dell'impianto elettrico, per cui non è funzionale alla residenza.

Il prezzo da porsi a base d'asta per il lotto di vendita è pari ad € 137.000,00 (centotrentasettemila/00) valore più probabile di mercato"

Terzo lotto di vendita

Piena proprietà di Autorimessa sita in Anzio Viale Roma 192 edificio B (già 2) al piano S1, n.21, dalla consistenza catastale di mq. 25, confinante con sub 542 n.20, sub 544 n.22, area comune sub 546, terrapieno, salvo altri.

Distinto in NCEU del Comune di Anzio (RM) al foglio 32, p.lla 1129 sub 543 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 28, consistenza mq 25, R.C. € 162,68;

La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da:

- Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011
- Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14
- DIA prot. n. 54209 del 03/12/14
- Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015;
- Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l.

Abusi edilizi: altezza utile interna superiore a quella di progetto.

Il CTU ritiene che l'abuso possa essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è a disposizione della società esecutata.

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

87

Il Box auto è in buone condizioni, ed è funzionale all'uso.

Il prezzo da porsi a base d'asta per il lotto di vendita è pari ad € 20.000,00 (ventimila/00) valore più probabile di mercato"

Quarto Lotto di Vendita

Piena proprietà di Autorimessa sita in Anzio Viale Roma 192 edificio B (già2), al piano S1, dalla consistenza catastale di mq. 22 distinta con il numero 22; confinante con sub 543 n.21, area comune, sub 546, terrapieno, salvo altri.

Distinto in NCEU del Comune di Anzio (RM) al foglio 32, p.lla 1129 sub 544 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 22, R.C. € 143,16;

La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da

- *Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011*
- *Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14*
- *DIA prot. n. 54209 del 03/12/14*
- *Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015;*
- *Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l.*

Abusi edilizi: altezza utile interna superiore a quella di progetto.

Il CTU ritiene che l'abuso possa essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è a disposizione della società esecutata.

Il Box auto è in buone condizioni, ed è funzionale all'uso.

Il prezzo da porsi a base d'asta per il lotto di vendita è pari ad € 16.000,00 (sedicimila/00) valore più probabile di mercato"

Quinto lotto di vendita

Piena proprietà di Autorimessa e posto auto scoperto siti in Anzio Viale Roma 192, edificio A, rispettivamente al piano S1 l'autorimessa int.1, dalla consistenza catastale di mq 20, al piano terra il posto auto scoperto int.4.

Il Box auto confina con sub 24 n.2, area comune, sub 46, terrapieno, salvo altri.

Il posto auto confina con sub 51-sub 53- viabilità comune sub 567, salvo altri.

Distinto in NCEU del Comune di Anzio (RM)

- *l'autorimessa al foglio 32, p.lla 1129 sub 23 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 20, R.C. € 130,15;*
- *posto auto scoperto al foglio 32 p.lla 1129 sub 52 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 13, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;*

La legittimità urbanistica degli immobili è attestata da

- *Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011*
- *Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14*
- *DIA prot. n. 54209 del 03/12/14*
- *Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015;*
- *Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l.*

Abusi edilizi: altezza utile interna superiore a quella di progetto.

Il CTU ritiene che l'abuso possa essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è a disposizione della società esecutata.

Gli immobili esecutati sono in buone condizioni, e sono funzionali all'uso.

Xxx Xxxxx XXXXXXXX

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

88

Il prezzo da porsi a base d'asta per il lotto di vendita è pari ad € 20.000,00 (ventimila/00) valore più probabile di mercato"

Sesto lotto di vendita

"Piena proprietà di Autorimessa e posto auto scoperto siti in Anzio Viale Roma 192 edificio A, rispettivamente, al piano S1 l'autorimessa int. 5, dalla consistenza catastale di mq 21 ed al piano terra il posto auto scoperto int.19.

Il Box auto confina con sub 26 n.4, sub 28 n.6, area comune sub 46, terrapieno, salvo altri.

Il posto auto scoperto confina con sub 68, sub 66, viabilità comune, salvo altri

Distinti in NCEU del Comune di Anzio (RM)

- Il Box auto al foglio 32, p.lla 1129 sub 27. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 24, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

- Il posto auto scoperto al foglio 32, p.lla 1129 sub 67 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

La legittimità urbanistica degli immobili è attestata da

- Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011
- Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14
- DIA prot. n. 54209 del 03/12/14
- Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015;
- Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l.

Abusi edilizi: altezza utile interna superiore a quella di progetto.

Il CTU ritiene che l'abuso possa essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è a disposizione della società esecutata.

Gli immobili esecutati sono in buone condizioni, e sono funzionali all'uso.

Il prezzo da porsi a base d'asta per il lotto di vendita è pari ad € 20.000,00 (ventimila/00) valore più probabile di mercato"

Settimo lotto di vendita

Piena proprietà di Autorimessa e posto auto scoperto siti in Anzio Viale Roma 192 edificio A, rispettivamente al piano S1 l'autorimessa int. 7 dalla consistenza catastale di mq 21, al piano terra il posto auto scoperto int.21.

Il Box auto confina con sub 28 n.6, sub 30 n.8, area comune sub 46, terrapieno, salvo altri.

Il posto auto scoperto confina con sub 70, sub 68, viabilità comune sub 567

Distinti in NCEU del Comune di Anzio (RM)

- il Box auto, al foglio 32, part. 1129 sub 29 cat. C/6, classe 2, sup. cat.le mq 26, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;

- il posto auto scoperto al foglio 32, part. 1129 sub 69 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;

La legittimità urbanistica degli immobili è attestata da

- Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011
- Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14
- DIA prot. n. 54209 del 03/12/14
- Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015;
- Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l.

Abusi edilizi: altezza utile interna superiore a quella di progetto.

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

89

Tribunale di Velletri

Es. Imm.262/2020

Banca Nazionale Lavoro c.to Xxxx x xxx s.r.l.

Il CTU ritiene che l'abuso possa essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è a disposizione della società esecutata.

Gli immobili esecutati sono in buone condizioni, e sono funzionali all'uso.

Il prezzo da porsi a base d'asta per il lotto di vendita è pari ad € 22.000,00 (ventiduemila/00) valore più probabile di mercato"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

90

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 262/2020 DEL R.G.E.

PRIMO LOTTO DI VENDITA

Bene n.1	Prezzo a base d'asta € 147.000,00		
Ubicazione:	Anzio (RM) –Viale Roma 192 Edificio B Appartamento su 2°-3° piano Cantina piano S1		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento: Fg 32 p.la 1129 sub 649 Catg.A2 classe 2 R.C.569,39	Consistenza catastale	App. to vani 4,5
	Cantina: Fg 32 p.la 1129 sub 651 Catg.C6 classe 4 R.C. 16,73		Sup. cat.le mq 4,00
Stato conservativo:	Il sottoscritto CTU ritiene che le condizioni dell'appartamento non siano idonee e funzionali all'uso		
Descrizione:	Piena proprietà di Appartamento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio B (già 2), al piano 2°-3°(sottotetto)-S1, interno 21; si distribuisce, al piano 2 con soggiorno-angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone; al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio e wc; al piano S1 con cantina; L'appartamento confina con corridoio comune sub 545, sub 650, vano scala, sub 520, salvo altri. La cantina confina con sub 652 n.22, sub 520 n.20, vano comune, terrapieno, salvo altri. L'appartamento ➤ è fornito di impianto idrico, elettrico e riscaldamento; ➤ impianto pannello solare – fotovoltaico 1KW; ➤ è servito da acquedotto comunale, nettezza urbana, energia elettrica, fognature; ➤ è privo di utilizzatori dell'impianto termico, della caldaia e di alcuni apparecchi sanitari e rubinetterie; necessita di opportuna revisione dell'impianto elettrico, per cui non è funzionale alla residenza. Nell'abitazione si rileva: - che gli infissi esterni sono in PVC con vetro camera; - che le chiusure sono realizzate con avvolgibili in pvc; - che il portoncino d'ingresso è in legno ed è blindato; - che gli infissi interni sono in legno tamburato; - che i davanzali e le copertine sono in pietra; nella cantina si rileva: - è composta da un unico vano; - vi si accede tramite una porta in lamiera zincata; - è dotata di impianto elettrico; - pavimentazione industriale Si rileva: -che all'immobile pignorato si accede da Viale Roma 192 attraverso una area comune alle altre unità immobiliari. L'immobile è situato in prossimità, da scuole, zone commerciali, ed ogni altra attività sociale.		
Vendita soggetta a IVA:			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	All'attualità è libero ed è a disposizione della società esecutata.		
Regolarità urbanistica	La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da: ➤ Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011 ➤ Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14 ➤ DIA prot. n. 54209 del 03/12/14 ➤ Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015; ➤ Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l. Gli abusi rilevati, ovvero: 1. Realizzazione di una scala che dal 2° piano conduce al 3° piano; diversamente, in progetto, indicata a chiocciola; 2. Piccole difformità nella distribuzione interna al 2° piano; 3. Realizzazione di vani in ambiente autorizzato ad open space – soffitta al 3° piano; 4. Mutamento d'uso del 3° piano da soffitta a residenza con aumento delle altezze utili interne; 5. Altezza interna cantina superiore a quella di progetto. Il CTU ritiene: ➤ che non possano essere sanati gli abusi di cui al punto 4 in quanto costituiscono ampliamento produttivo di volume, attualmente non consentito, ed altresì per mancato rispetto delle norme		

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

web. www.ingegneriamastrostefano.it

91

	igienico sanitarie di cui al DM 05/07/1975 e s.m.i.; ➤ che i punti 1-2-3-5 possano essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA a sanatoria. Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali. L'immobile è parte di Amministrazione Condominiale "Cond. Domus Claudia" Rag. Xxxxxx Xxx. L'amministrazione condominiale, all'attualità, ha comunicato di non essere in grado di dare i millesimi alla unità immobiliari, nonché di valutare per ogni u.i. la situazione debitoria. Il CTU: - non ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali rilevanti (di superficie o servitù pubbliche); - ha rilevato esistenza di usi civici di natura privatistica; - ha rilevato la presenza di una convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale(allegata). Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità ✓ non è agli atti il certificato energetico dell'immobile/APE. ✓ non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. ✓ non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. ✓ non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico sanitario.
--	--

SECONDO LOTTO DI VENDITA

Bene n.3	Prezzo a base d'asta € 137.000,00		
Ubicazione:	Anzio (RM) –Viale Roma 192 Edificio B Appartamento su 2°-3° piano		
	Cantina piano S1		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento: Fg 32 p.IIIa 1129 sub 650 Catg.A2 classe 2 R.C.569,39	Consistenza catastale	App. to vani 4,5
	Cantina: Fg 32 p.IIIa 1129 sub 652 Catg.C6 classe 4 R.C. 16,73		Sup. cat.le mq 4,00
Stato conservativo:	Il sottoscritto CTU ritiene che le condizioni dell'appartamento non siano idonee e funzionali all'uso		
Descrizione:	Appartamento sito in Anzio Viale Roma 192 edificio B (già 2) al piano 2°-3°(sottotetto) -S1, interno 22, si distribuisce, al piano 2 con soggiorno - angolo cottura, camera e bagno con annesso balcone, al piano 3°(sottotetto) con open space, ripostiglio e wc, al piano S1 con cantina; ➤ L'appartamento confina con corridoio comune sub 545, sub 649, vano scala, salvo altri. ➤ La cantina confina con sub 651 n.21, area comune, sub 546, terrapieno su due lati, salvo altri. L'appartamento ➤ è fornito di impianto idrico, elettrico e riscaldamento; ➤ impianto pannello solare – fotovoltaico 1KW; ➤ è servito da acquedotto comunale, nettezza urbana, energia elettrica, fognature; ➤ è privo di un infisso interno, di utilizzatori dell'impianto termico, della caldaia e di alcuni apparecchi sanitari e rubinetterie; ➤ necessita di opportuna revisione e completamento dell'impianto elettrico, nonché debbono essere mantenuti gli infissi esterni per cui non è funzionale alla residenza. Nell'abitazione si rileva: - che gli infissi esterni sono in PVC con vetro camera; - che le chiusure sono realizzate con avvolgibili in pvc; - che il portoncino d'ingresso è in legno ed è blindato; - che gli infissi interni sono in legno tamburato; - che i davanzali, soglie e stangoni sono in peperino; nella cantina si rileva: - è composta da un unico vano; - vi si accede tramite una porta in lamiera zincata; - è dotata di impianto elettrico; - pavimentazione industriale Si rileva: -che all'immobile pignorato si accede da Viale Roma 192 attraverso una area comune alle altre unità immobiliari. L'immobile è situato in prossimità, da scuole, zone commerciali, ed ogni altra attività sociale.		
Vendita soggetta a IVA:			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	All'attualità è libero ed è a disposizione della società esecutata.		

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.compec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.itweb. www.ingegneriamastrostefano.it

92

Tribunale di Velletri
Es. Imm.262/2020
Banca Nazionale Lavoro c.to Xxxx x xxx s.r.l.

Regolarità urbanistica	La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da: ➤ Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011 ➤ Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14 ➤ DIA prot. n. 54209 del 03/12/14 ➤ Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015; ➤ Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l. Gli abusi rilevati, ovverosia: 1. Realizzazione di una scala che dal 2° piano conduce al 3° piano; diversamente, in progetto, indicata a chiocciola; 2. Piccole difformità nella distribuzione interna al 2° piano; 3. Realizzazione di vani in ambiente autorizzato ad open space – soffitta al 3° piano; 4. Mutamento d'uso del 3° piano da soffitta a residenza con aumento delle altezze utili interne; 5. Altezza utile interna alla cantina superiore a quella di progetto Il CTU ritiene: ➤ che non possano essere sanati gli abusi di cui al punto 4 in quanto costituiscono ampliamento produttivo di volume, attualmente non consentito, ed altresì per mancato rispetto delle norme igienico sanitarie di cui al DM 05/07/1975 e s.m.i.; ➤ che i punti 1-2-3-5 possano essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA a sanatoria. Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali. L'immobile è parte di Amministrazione Condominiale "Cond. Domus Claudia" Rag. Xxxxxx Xxx. L'amministrazione condominiale, all'attualità, ha comunicato di non essere in grado di dare i millesimi alla unità immobiliari, nonché di valutare per ogni u.i. la situazione debitoria. Il CTU: - non ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali rilevanti (di superficie o servitù pubbliche); - ha rilevato esistenza di usi civici di natura privatistica; - ha rilevato la presenza di una convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale(allegata). Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità ✓ non è agli atti il certificato energetico dell'immobile/APE. ✓ non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. ✓ non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. ✓ non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico sanitario.
-------------------------------	--

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx
Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609
web. www.ingegneriamastrostefano.it

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

TERZO LOTTO DI VENDITA

Bene n.2		Prezzo a base d'asta € 20.000,00	
Ubicazione:	Anzio (RM) –Viale Roma 192 Edificio B Autorimessa		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	AUTORIMESSA: Fg 32 p.IIIa 1129 sub 543 Catg.C6 classe 2 R.C.126,68	Superficie catastale	mq 28,00
Stato conservativo:	Il sottoscritto CTU ritiene che le condizioni dell'autorimessa siano idonee e funzionali all'uso		
Descrizione:	Autorimessa sita in Anzio Viale Roma 192 edificio B (già 2) al piano S1, n.21, dalla consistenza catastale di mq. 25, confinante con sub 542 n.20, sub 544 n.22, area comune sub 546, terrapieno, salvo altri. L'Autorimessa ➤ è dotata di impianto elettrico; ➤ accesso con basculante in lamiera zincata; ➤ Pavimentazione industriale; Si rileva: -che all'immobile pignorato si accede da rampa edificio B alla quale si accede da una area comune ad altri edifici.		
Vendita soggetta a IVA:			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	All'attualità è libero ed è a disposizione della società esecutata.		
Regolarità urbanistica	La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da: ➤ Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011 ➤ Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14 ➤ DIA prot. n. 54209 del 03/12/14 ➤ Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015; ➤ Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l. Abusi edilizi: altezza utile interna superiore a quella di progetto. Il CTU ritiene che l'abuso possa essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA. L'immobile è parte di Amministrazione Condominiale "Cond. Domus Claudia" Rag. Xxxxxx Xxx. L'amministrazione condominiale, all'attualità, ha comunicato di non essere in grado di dare i millesimi alla unità immobiliari, nonché di valutare per ogni u.i. la situazione debitoria. Il CTU: - non ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali rilevanti (di superficie o servitù pubbliche); - ha rilevato esistenza di usi civici di natura privatistica; - ha rilevato la presenza di una convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale(allegata). Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità ✓ non è agli atti il certificato energetico dell'immobile/APE. ✓ non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. ✓ non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. ✓ non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico sanitario.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx
Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609
e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it
web. www.ingegneriamastrostefano.it

94

QUARTO LOTTO DI VENDITA

Bene n.4		Prezzo a base d'asta € 16.000,00	
Ubicazione:	Anzio (RM) –Viale Roma 192 Edificio B Autorimessa		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	AUTORIMESSA: Fg 32 p.IIIa 1129 sub 544 Catg.C6 classe 2 R.C.143,16	Superficie catastale	mq 24,00
Stato conservativo:	Il sottoscritto CTU ritiene che le condizioni dell'autorimessa siano idonee e funzionali all'uso		
Descrizione:	Autorimessa sita in Anzio Viale Roma 192 edificio B (già2), al piano S1, dalla consistenza catastale di mq. 22 distinta con il numero 22; confinante con sub 543 n.21, area comune, sub 546, terrapieno, salvo altri. L'Autorimessa ➤ è dotata di impianto elettrico; ➤ accesso con basculante in lamiera zincata; ➤ Pavimentazione industriale; Si rileva: -che all'immobile pignorato si accede da rampa edificio B alla quale si accede da una area comune ad altri edifici.		
Vendita soggetta a IVA:			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	All'attualità è libero ed è a disposizione della società esecutata.		
Regolarità urbanistica	La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da: ➤ Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011 ➤ Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14 ➤ DIA prot. n. 54209 del 03/12/14 ➤ Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015; ➤ Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l. Abusi edilizi: altezza utile interna superiore a quella di progetto. Il CTU ritiene che l'abuso possa essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA. L'immobile è parte di Amministrazione Condominiale "Cond. Domus Claudia" Rag. Xxxxxx Xxx. L'amministrazione condominiale, all'attualità, ha comunicato di non essere in grado di dare i millesimi alla unità immobiliari, nonché di valutare per ogni u.i. la situazione debitoria. Il CTU: - non ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali rilevanti (di superficie o servitù pubbliche); - ha rilevato esistenza di usi civici di natura privatistica; - ha rilevato la presenza di una convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale(allegata). Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità ✓ non è agli atti il certificato energetico dell'immobile/APE. ✓ non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. ✓ non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. ✓ non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico sanitario.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx
Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609
e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it
web. www.ingegneriamastrostefano.it

95

QUINTO LOTTO DI VENDITA

Bene n.5-9				Prezzo a base d'asta € 20.000,00	
Ubicazione:		Anzio (RM) –Viale Roma 192 Edificio A Autorimessa - Posto auto scoperto			
Diritto reale:		Piena proprietà		Quota	1/1
Tipologia immobile:		Autorimessa: Fg 32 p.lla 1129 sub 23 Catg.C6 classe 2 sup. cat.le mq 24, consistenza mq 20, R.C.130,15		Superficie catastale	mq 24,00
		Posto auto scoperto: foglio 32 p.lla 1129 sub 52 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 13, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;			Mq 13
Stato conservativo:		Il sottoscritto CTU ritiene che le condizioni dell'autorimessa siano idonee e funzionali all'uso			
Descrizione:		Autorimessa e posto auto scoperto siti in Anzio Viale Roma 192 edificio A, rispettivamente al piano S1 l'autorimessa int.1, al piano terra il posto auto scoperto int.4. Il Box auto confina con sub 24 n.2, area comune, sub 46, terrapieno, salvo altri. Il posto auto confina con sub 51-sub 53- viabilità comune sub 567, salvo altri. L'Autorimessa ➤ è dotata di impianto elettrico; ➤ accesso con basculante il lamiera zincata; ➤ Pavimentazione industriale; Il posto auto ha pavimentazione in conglomerato bituminoso; Si rileva: -che all'immobile pignorato si accede da rampa edificio A alla quale si accede da una area comune ad altri edifici.			
Vendita soggetta a IVA:					
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:		SI			
Stato di occupazione:		All'attualità è libero ed è a disposizione della società eseguita.			
Regolarità urbanistica		La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da: ➤ Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011 ➤ Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14 ➤ DIA prot. n. 54209 del 03/12/14 ➤ Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015; ➤ Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l. Abusi edilizi: altezza utile interna superiore a quella di progetto. Il CTU ritiene che l'abuso possa essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA. L'immobile è parte di Amministrazione Condominiale "Cond. Domus Claudia" Rag. Xxxxxx Xxx. L'amministrazione condominiale, all'attualità, ha comunicato di non essere in grado di dare i millesimi alla unità immobiliari, nonché di valutare per ogni u.i. la situazione debitoria. Il CTU: - non ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali rilevanti (di superficie o servitù pubbliche); - ha rilevato esistenza di usi civici di natura privatistica; - ha rilevato la presenza di una convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale(allegata). Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità ✓ non è agli atti il certificato energetico dell'immobile/APE. ✓ non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. ✓ non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. ✓ non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico sanitario.			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SESTO LOTTO DI VENDITA

Bene n.6-8		Prezzo a base d'asta € 20.000,00	
Ubicazione:	Anzio (RM) –Viale Roma 192 Edificio A Autorimessa - Posto auto scoperto		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa: Fg 32 p.lla 1129 sub 27 Catg.C6 classe 2 sup. cat.le mq 24, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;	Superficie catastale	mq 24,00
	Posto auto scoperto: foglio 32 p.lla 1129 sub 67 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 13, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;		Mq 13
Stato conservativo:	Il sottoscritto CTU ritiene che le condizioni dell'autorimessa siano idonee e funzionali all'uso		
Descrizione:	Autorimessa e posto auto scoperto siti in Anzio Viale Roma 192 edificio A, rispettivamente, al piano S1 int. 5 ed al piano terra int.19. ➤ Il Box auto confina con sub 26 n.4, sub 28 n.6, area comune sub 46, terrapieno, salvo altri. ➤ Il posto auto scoperto confina con sub 68, sub 66, viabilità comune, salvo altri L'Autorimessa ➤ è dotata di impianto elettrico; ➤ accesso con basculante il lamiera zincata; ➤ Pavimentazione industriale; Il posto auto ha pavimentazione in conglomerato bituminoso; Si rileva: -che all'immobile pignorato si accede da rampa edificio A alla quale si accede da una area comune ad altri edifici.		
Vendita soggetta a IVA:			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	All'attualità è libero ed è a disposizione della società eseguita.		
Regolarità urbanistica	La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da: ➤ Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011 ➤ Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14 ➤ DIA prot. n. 54209 del 03/12/14 ➤ Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015; ➤ Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l. Abusi edilizi: altezza utile interna superiore a quella di progetto. Il CTU ritiene che l'abuso possa essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA. L'immobile è parte di Amministrazione Condominiale "Cond. Domus Claudia" Rag. Xxxxxx Xxx. L'amministrazione condominiale, all'attualità, ha comunicato di non essere in grado di dare i millesimi alla unità immobiliari, nonché di valutare per ogni u.i. la situazione debitoria. Il CTU: - non ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali rilevanti (di superficie o servitù pubbliche); - ha rilevato esistenza di usi civici di natura privatistica; - ha rilevato la presenza di una convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale(allegata). Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità ✓ non è agli atti il certificato energetico dell'immobile/APE. ✓ non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. ✓ non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. ✓ non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico sanitario.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx
Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609
web. www.ingegneriamastrostefano.it

pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it

SETTIMO LOTTO DI VENDITA

Bene n.7-10		Prezzo a base d'asta € 22.000,00	
Ubicazione:	Anzio (RM) –Viale Roma 192 Edificio A Autorimessa - Posto auto scoperto		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa: Fg 32 p.IIa 1129 sub 29 Catg.C6 classe 2 R.C.136,65 sup. cat.le mq 26, consistenza mq 21, R.C. € 136,65;	Superficie catastale	mq 26,00
	Posto auto scoperto: foglio 32, part. 1129 sub 69 cat. C/6, classe 1, sup. cat.le mq 12, consistenza mq 12, R.C. € 66,93;		Mq 13
Stato conservativo:	Il sottoscritto CTU ritiene che le condizioni dell'autorimessa siano idonee e funzionali all'uso		
Descrizione:	Autorimessa e posto auto scoperto siti in Anzio Viale Roma 192 edificio A, rispettivamente al piano S1, int. 7, al piano terra int.21 Il Box auto confina con sub 28 n.6, sub 30 n.8, area comune sub 46, terrapieno, salvo altri. Il posto auto scoperto confina con sub 70, sub 68, viabilità comune sub 567 L'Autorimessa ➤ è dotata di impianto elettrico; ➤ accesso con basculante il lamiera zincata; ➤ Pavimentazione industriale; Il posto auto ha pavimentazione in conglomerato bituminoso; Si rileva: -che all'immobile pignorato si accede da rampa edificio A alla quale si accede da una area comune ad altri edifici.		
Vendita soggetta a IVA:			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	All'attualità è libero ed è a disposizione della società eseguita.		
Regolarità urbanistica	La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da: ➤ Permesso di Costruire n. 152 del 05/10/2011 ➤ Permesso di costruire in variante n.152 pratica n. 21895/14 ➤ DIA prot. n. 54209 del 03/12/14 ➤ Richiesta Certificazione agibilità prot.7115 del 26/02/2015; ➤ Convenzione Urbanistica per comparto rep.4029 del 22/01/2014 tra Comune di Anzio e Xxxx x xxx s.r.l. Abusi edilizi: altezza utile interna superiore a quella di progetto. Il CTU ritiene che l'abuso possa essere oggetto di richiesta di sanatoria con la presentazione di CILA. L'immobile è parte di Amministrazione Condominiale "Cond. Domus Claudia" Rag. Xxxxxx Xxx. L'amministrazione condominiale, all'attualità, ha comunicato di non essere in grado di dare i millesimi alla unità immobiliari, nonché di valutare per ogni u.i. la situazione debitoria. Il CTU: - non ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali rilevanti (di superficie o servitù pubbliche); - ha rilevato esistenza di usi civici di natura privatistica; - ha rilevato la presenza di una convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale(allegata). Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità ✓ non è agli atti il certificato energetico dell'immobile/APE. ✓ non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. ✓ non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. ✓ non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico sanitario.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Xxx Xxxxx Xxxxxxxx
Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609
e-mail: ingegneriamastrostefano@gmail.com pec. n.mastrostefano@pec.ording.roma.it
web. www.ingegneriamastrostefano.it

98