
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tosti Franco, nell'Esecuzione Immobiliare 811/2017 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Partita IVA:

contro

Codice fiscale:

Partita IVA:

- ✓ Invio relazione legale creditore intervenuto Avv. Maria MARTIGNETTI pec del 26.08.2019
- ✓ Invio relazione legale parte debitrice Avv. Alessandro TRICOLI pec del 26.08.2019

UDIENZA DEL 14.05.2019 RINVIO AL 12.11.2019

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma n. 192/A, scala A, interno 4, piano T. - S1.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma n. 192/A, scala A, interno 19, piano 2° - S1.....	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma n. 192/A, scala A, interno 21, piano 2° - S1.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni.....	8
Patti	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	17
Lotto 2.....	18
Completezza documentazione ex art. 567	18
Titolarità	18
Confini	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali	19
Precisazioni.....	20



Patti	20
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali	28
Lotto 3	29
Completezza documentazione ex art. 567	29
Titolarità	29
Confini	29
Consistenza	29
Cronistoria Dati Catastali	30
Dati Catastali	30
Precisazioni.....	31
Patti	31
Stato conservativo.....	31
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	37
Normativa urbanistica.....	39
Regolarità edilizia.....	39
Vincoli od oneri condominiali	40
Stima / Formazione lotti	40
Lotto 1	40
Lotto 2	43
Lotto 3	46
Riepilogo bando d'asta.....	51
Lotto 1	51
Lotto 2	51



GEOM. FRANCO TOSTI - VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI (RM) - TEL./FAX 06 9640766
 MAIL: archingegnosi@hotmail.com
 ALBO CIVILE CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI VELLETRI

Lotto 3	51
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 811/2017 del R.G.E.	53
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 155.148,60	53
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 90.616,08	53
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 100.861,53	54
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	55
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma n. 192/A, scala A, interno 4, piano T. - S1	55
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma n. 192/A, scala A, interno 19, piano 2° - S1	56
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma n. 192/A, scala A, interno 21, piano 2° - S1	58

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 11/05/2019, il sottoscritto Geom. Tosti Franco, con studio in Via Lata, 217/E - 00049 - Velletri (RM), email archingegnosl@hotmail.com, PEC franco.tosti@geopec.it, Tel. 06 96 40 766, Fax 06 96 40 766, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/05/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma n. 192/A, scala A, interno 4, piano T. - S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma n. 192/A, scala A, interno 19, piano 2° - S1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma n. 192/A, scala A, interno 21, piano 2° - S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA N. 192/A, SCALA A, INTERNO 4, PIANO T. - S1

Appartamento ubicato in Comune di Anzio (Rm), Viale Roma n. 192/A, piano terra, int. 4, facente parte di una maggiore consistenza della superficie netta di mq. 75,56 con un giardino di mq. 147,80, costituito da: pranzo-soggiorno con angolo cottura, due bagni, due camere ed una cantina al piano seminterrato di mq. 3,43. Censito in Catasto Fabbricati di suddetto Comune al Foglio 32, Particella 1129, sub. 568, Cat. A/2, Classe 2, R.C. € 695,93. Il tutto confinante con vano ingresso, Viale Roma, int. 5, salvo altri.

Il suindicato immobile è stato oggetto di intervento di derattizzazione e risanamento.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/07/2019.

Custode delle chiavi: Dott.ssa Alessandra Tosti

Per il bene in questione l'accesso è stato possibile senza forzare il portone d'ingresso.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA N. 192/A, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 2° - S1

Appartamento ubicato in Comune di Anzio (Rm), Viale Roma n. 192/A, piano secondo, int. 19, facente parte di una maggiore consistenza della superficie netta di mq. 44,31 con un balcone di mq. 19,66, costituito da: soggiorno, angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera, una soffitta H. m. 1,80, di mq. 28,07 al piano rialzato ed una cantina al piano seminterrato di mq. 3,43. Censito in Catasto Fabbricati di suddetto Comune al Foglio 32, Particella 1129, sub. 19, Cat. A/2, Classe 2, R.C. € 442,86. Il tutto confinante con vano ingresso, sub. 20, distacco su sub. 4, salvo altri.

Il suindicato immobile è stato oggetto di intervento di derattizzazione e risanamento.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/07/2019.

Custode delle chiavi: Dott.ssa Alessandra Tosti

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA N. 192/A, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 2° - S1

Appartamento ubicato in Comune di Anzio (Rm), Viale Roma n. 192/A, piano secondo, int. 21, facente parte di una maggiore consistenza della superficie netta di mq. 47,61 con un balcone di mq. 19,40, costituito da: soggiorno, angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera, una chiostrina, una soffitta H. m. 1,80, di mq. 39,84 al piano rialzato in cui sono state ricavate due camere ed una cantina al piano seminterrato di mq. 3,43. Censito in Catasto Fabbricati di suddetto Comune al Foglio 32, Particella 1129, sub. 21, Cat. A/2, Classe 2, R.C. € 442,86. Il tutto confinante con vano ingresso, sub. 20, sub. 22, distacco sub. 5, salvo altri.

Il suindicato immobile è stato oggetto di intervento di derattizzazione e risanamento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/07/2019.

Custode delle chiavi: Dott.ssa Alessandra Tosti

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma n. 192/A, scala A, interno 4, piano T. - S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Dall'atto di pignoramento e dalla nota di trascrizione, la parte esecutata e pertanto debitrice, risulta essere per la quota di 1/1 di piena proprietà.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:

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

- Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento P.T., int. 4 confina con vano ingresso, Viale Roma, int. 5, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,56 mq	81,56 mq	1,00	81,56 mq	2,70 m	P.T.
Cantina	3,43 mq	4,33 mq	0,20	0,87 mq	2,40 m	P.S1
Giardino	147,80 mq	147,80 mq	0,18	26,60 mq	0,00 m	P.T.
		Totale superficie convenzionale:		109,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/2013 al 12/11/2019 L., con sede	inc.f per la quota di 1/1 di piena proprietà.	Catasto Fabbricati Sez. Fg. 32, Part. 1129, Sub. 568 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale mq Rendita € 695,93 Piano T-S1

Sussiste corrispondenza tra i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafatto	
.....	32	1129	568		A2	2	5,5	 mq	695,93 €	T-S1		

Corrispondenza catastale

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

Dai sopralluoghi ed i rilievi effettuati, si è potuto constatare la corrispondenza tra lo stato catastale e lo stato rilevato.

PRECISAZIONI

Con variazione dell' 11/10/2013 prot. RM0715752 è stata effettuata una diversa distribuzione interna.

Con Variazione del 28/05/2014 prot. RM0358179 è stato effettuato un ampliamento ed una diversa distribuzione degli spazi interni.

PATTI

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che l'appartamento sito al p.t. - int. 4 risulta essere disabitato ed in discreto stato conservativo, al momento del sopralluogo nella disponibilità della parte esecutata; è stato necessario un intervento di derattizzazione e risanamento.

Il sottoscritto ha provveduto ad inviare raccomandata A.R. alla parte esecutata per comunicare il giorno e l'orario del sopralluogo, il primo avvenuto in data 18/06/2019 ed il secondo in data 22/07/2019, durante il quale, la parte debitrice consegna al sottoscritto C.T.U. copia delle chiavi del suindicato appartamento (int.4).

In data 31/07/2019, a seguito di richiesta da parte del sottoscritto C.T.U., viene nominato il Custode Giudiziario, al quale in data 02/08/2019 vengono consegnate le chiavi dell'appartamento in questione.

STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che l'appartamento sito al p.t. - int. 4 risulta essere disabitato ed in discreto stato conservativo.

E' stato necessario un intervento di derattizzazione e risanamento.

PARTI COMUNI

L'accesso all'appartamento sito in Comune di Anzio (Rm), Viale Roma n. 192/A, P.T., int. 4, oggetto di pignoramento, è consentito dall'ingresso della palazzina A su Viale Roma, di fronte al parcheggio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura: in conglomerato cementizio armato;

Tamponature perimetrali: in foratoni;

Tamponature interne: in foratoni e foratini;

Pavimenti e rivestimenti: in gres e monocottura ceramica;

Infissi esterni: finestre in legno doppio vetro 4 - 8 - 4 con avvolgibili in plastica;

Infissi interni: in legno;

Inferriate esterne: in ferro;

Caldia Biasi mod. Parva Recupera 24 kw termici;

Termosifoni a parete da 95 W;

Video citofono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Una copia delle chiavi è nella disponibilità del Custode Giudiziario, nominato in data 31/07/2019.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti Atto di vendita			
Dal 29/04/1999	## nato a il c.f. ## e ##, nato a il c.f. ## per la quota di 1/2 ciascuno dell'intero. Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Terzi di Anzio	29/04/1999	11868	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/05/1999	9885	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 15/02/2000	, c.f. # per la quota di 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Notaio Vincenzo Silvestroni di Roma	15/02/2000	204736	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/03/2000	5733	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Silvestroni di Roma	13/11/2001	226345	
Dal 13/11/2001 ad	il c.f.## per la quota di 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			05/12/2001	33655	

GEOM. FRANCO TOSTI - VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI (RM) - TEL./FAX 06 9640766

MAIL:archingegnosrl@hotmail.com

ALBO CIVILE CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI VELLETRI

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2001 o,		Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Andreacchio di Soverato	15/11/2001	31406	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/12/2001	34054	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/10/2006 ,		Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola di Roma	31/10/2006	84729	15350
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/11/2006	44545	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/10/2006		Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola di Roma	31/10/2006	84729	15350
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/11/2006	44543	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

GEOM. FRANCO TOSTI - VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI (RM) - TEL./FAX 06 9640766

MAIL:archingegnosrl@hotmail.com

ALBO CIVILE CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI VELLETRI

Dal 31/10/2006	##B, con sede negli c.f. ## per la quota di 1/1 dell'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 9	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola di Roma	31/10/2006	84729	15350
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/11/2006	44544	
		Registrazione			
Dal 31/10/2006	## con sede negli Stati Uniti D, c.f. ## per la quota di 1/1 dell'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola di Roma	31/10/2006	84731	15351
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/11/2006	44554	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/10/2006	## con sede negli c.f. ## per la quota di 1/1 dell'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola di Roma	31/10/2006	84729	15350
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/11/2006	44549	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/10/2006	##, con sede negli c.f. ## per la quota di 1/1 dell'intera proprietà. Codice	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola	31/10/2006	84729	15350
		Trascrizione			

	Fiscale/P.IVA: 9 di Roma	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/11/2006	44546	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/10/2006	## con sede negl c.f. ## per la quota di 1/1 dell'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 9	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Noatio Gianvincenzo Nola di Roma	31/10/2006	84729	15350
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/11/2006	44547	
Dal 31/10/2006	##B con sede negli Stati Uniti c.f. ## per la quota di 1/1 dell'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola di Roma	31/10/2006	84731	15351
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/11/2006	44553	
Dal 31/10/2006	## con sede negl c.f. ## per la quota di 1/1 dell'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola di Roma	31/10/2006	84729	15350
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

GEOM. FRANCO TOSTI - VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI (RM) - TEL./FAX 06 9640766

MAIL:archingegnosi@hotmail.com

ALBO CIVILE CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI VELLETRI

		13/11/2006	44542	
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
Dal 31/10/2006	## con sede negl , c.f. # per la quota di 1/1 dell'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di vendita		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola di Roma	31/10/2006	84731 15351
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
			13/11/2006	44551
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
Dal 13/11/2006	## con sede negli , c.f. ## per la quota di 1/1 dell'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di vendita		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo di Roma	13/11/2006	84817 15412
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
			27/11/2006	46379
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
Dal 31/03/2010	## S.R.L., con sede in ## per la quota di 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: 1	Atto di conferimento in società		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		Notaio Riccardo De Corato di Roma	31/03/2010	89634 26757
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
			20/04/2010	14263
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°

Dal 12/11/2010	## , c.f. ## per la quota di 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardo De Corato di Roma	12/11/2010	90730	27551
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/11/2010	38610	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il suindicato ventennio è ulteriormente retroattivo e consultabile nel dettaglio nella Certificazione Notarile a firma del Notaio Dott.ssa Mariagrazia Russo di Roma.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Atto di mutuo
 Iscritto a Roma 2 il 05/04/2012
 Reg. gen. 2276 - Reg. part. .
 Importo: € 4.600.000,00
 A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
 Contro L
 Formalità a carico dell'acquirente
 Rogante: Notaio Riccardo De Corato di Roma
 Data: 04/04/2012
 N° repertorio: 92727
 N° raccolta: 28908
 Note: E successivo atto di frazionamento a rogito Notaio Francesco Balletta di Roma in data 04/12/2013 rep. n. 1767/1157. La suindicata ipoteca grava sui seguenti immobili pignorati: - appartamento int. 19, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub.

19; - appartamento int. 21, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 21.

- **Ipoteca** derivante da Contratto di mutuo

Iscritto a Roma il 02/02/2016

Reg. gen. 564 - Reg. part. .

Importo: € 180.000,00

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante: Notaio Francesco Balletta di Roma

Data: 29/01/2016

N° repertorio: 4620

N° raccolta: 3048

Note: Ipoteca gravante sul seguente immobile pignorato: - appartamento int. 4, corrispondente nel Catasto Fabbricati del Comune di Anzio al sub. 568.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Liquidazione societaria

Iscritto a Roma il 09/05/2018

Reg. gen. 3666 - Reg. part. .

Importo: € 0,00

A favore di

LIQUIDAZIONE

Contro

Note: Ipoteca gravante sui seguenti immobili pignorati: - appartamento int. 19, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 19; - appartamento int. 21, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 21; - appartamento int. 4, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 568.

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Roma il 30/10/2014

Reg. gen. 30405 - Reg. part. .

A favore di

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Gravante sul seguente immobile pignorato: - appartamento int. 19, corrispondente al Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 19.

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Roma il 26/05/2016

Reg. gen. 16657 - Reg. part. .

A favore di MASSA CREDITORI DEL FALLIMENTO N. 61/2015 DI

Contro

Note: Ipoteca gravante sul seguente immobile pignorato: - appartamento int. 19, corrispondente nel Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 19.

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma il 18/10/2017

Reg. gen. 33036 - Reg. part. .

A favore di

Contro

Note: Il suindicato pignoramento grava sui seguenti immobili pignorati: - appartamento int. 19, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 19; - appartamento int. 21, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 21; - appartamento int. 4, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 568.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui ricade l'immobile oggetto della presente relazione è "C1 COMPARTO 12". La normativa consente costruzioni ad uso abitativo secondo quanto stabilito dalla convenzione stipulata con il Comune di Anzio il 22/01/2014 rep. 4029.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

La palazzina "A" ove insiste l'appartamento oggetto di pignoramento è stata realizzata con Permesso di Costruire n. 152/2011 e Variante n. 16/2014. Denuncia di Inizio Attività del 03/12/2014, è stato richiesto il Certificato di Abitabilità mai ritirato, può essere richiesto con una SCIA.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'appartamento int. 4 oggetto di pignoramento è ancora intestato alla Soc. Costruttrice e precisamente a che risulta debitrice nei confronti del Condominio per un importo pari ad € 3.967,80 fino al 01/06/2019.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma n. 192/A, scala A, interno 19, piano 2° - S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Dall'atto di pignoramento e dalla nota di trascrizione, la parte esecutata e pertanto debitrice, risulta essere con sede in Roma, c.f. per la quota di 1/1 di piena proprietà.

TITOLARITÀ

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

- L (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:
Roma

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento P.2°, int. 19 confina con vano ingresso, sub. 20, distacco su sub. 4, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,31 mq	48,96 mq	1,00	48,96 mq	2,70 m	2°
Sottotetto	28,07 mq	28,07 mq	0,33	9,26 mq	1,80 m	rialzato
Cantina	3,38 mq	4,33 mq	0,20	0,87 mq	3,00 m	S1

GEOM. FRANCO TOSTI - VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI (RM) - TEL./FAX 06 9640766

MAIL: archingegnosi@hotmail.com

ALBO CIVILE CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI VELLETRI

Balcone scoperto	19,66 mq	19,66 mq	0,25	4,92 mq	0,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				64,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/2013 al 12/11/2019, con sede	in Roma, c.f. # per la quota di 1/1 di piena proprietà.	Catasto Fabbricati Sez., Fg. 32, Part. 1129, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale mq Rendita € 442,86 Piano 2-3-S1

Sussiste corrispondenza tra i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafatto
.....	32	1129	19		A2	2	3,5	 mq	442,86 €	2-3-S1	

Corrispondenza catastale

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

Dai sopralluoghi ed i rilievi effettuati, si è potuto constatare la corrispondenza tra lo stato catastale e lo stato rilevato.

PRECISAZIONI

Con variazione dell' 11/10/2013 prot. RM0715752 è stata effettuata una diversa distribuzione interna.

Con Variazione del 28/05/2014 prot. RM0358179 è stato effettuato un ampliamento ed una diversa distribuzione degli spazi interni.

PATTI

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che l'appartamento sito al p.2° - int. 19 risulta essere disabitato ed in stato di abbandono; è stato necessario un intervento di derattizzazione e risanamento. Il sottoscritto ha provveduto ad inviare raccomandata A.R. alla parte esecutata per comunicare il giorno e l'orario del sopralluogo, il primo avvenuto in data 18/06/2019 ed il secondo in data 22/07/2019, durante il quale, si è provveduto ad entrare all'interno dell'appartamento tramite accesso forzoso autorizzato dal G.E. con l'ausilio di F.P. e fabbro per il cambio della serratura.

In data 31/07/2019, a seguito di richiesta da parte del sottoscritto C.T.U., viene nominato il Custode Giudiziario, al quale in data 02/08/2019 vengono consegnate le chiavi dell'appartamento in questione (int.19).

STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che l'appartamento sito al p.2° - int. 19 risulta essere disabitato ed in stato di abbandono. E' stato necessario un intervento di derattizzazione e risanamento.

PARTI COMUNI

L'accesso all'appartamento sito in Comune di Anzio (Rm), Viale Roma n. 192/A, P.2°, int. 19, oggetto di pignoramento, è consentito dall'ingresso della palazzina A su Viale Roma, di fronte al parcheggio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura: in conglomerato cementizio armato;
 Tamponature perimetrali: in foratoni;
 Tamponature interne: in foratoni e foratini;
 Pavimenti e rivestimenti: in gres e monocottura ceramica;
 Infissi esterni: finestre in legno doppio vetro 4 - 8 - 4 con avvolgibili in plastica;
 Infissi interni: in legno;
 Inferriate esterne: in ferro;
 Caldaia Biasi mod. Parva Recupera 24 kw termici;

Termosifoni a parete da 95 W;
 Video citofono.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Una copia delle chiavi è nella disponibilità del Custode Giudiziario, nominato in data 31/07/2019.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1999	##, nato a il , c.f. ## e ##, nato a (Rm) il c.f. ## per la quota di 1/2 ciascuno dell'intero. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Terzi di Anzio	29/04/1999	11868	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/05/1999	9885	
		Registrazione			
Dal 15/02/2000	## nata a Roma c.f. ## per la quota di 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Silvestroni di Roma	15/02/2000	204736	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/03/2000	5733	
		Registrazione			
Dal 13/11/2001	##R, nata ad c.f. ## per la quota di 1/1 di piena	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



GEOM. FRANCO TOSTI - VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI (RM) - TEL./FAX 06 9640766

MAIL:archingegnosi@hotmail.com

ALBO CIVILE CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI VELLETRI

Dal 15/11/2001	proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Notaio Vincenzo Silvestroni di Roma	13/11/2001	226345	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			05/12/2001	33655	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/10/2006	##, nato a l , c.f. R per la quota di 1/1 dell'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Andreacchio di Soverato	15/11/2001	31406	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/12/2001	34054	
		Registrazione			
Dal 31/10/2006	## con sede negli c.f. ## per la quota di 1/1 dell'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola di Roma	31/10/2006	84729	15350
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/11/2006	44545	
		Registrazione			
Dal 31/10/2006	## con sede negli c.f. 9## per la quota di 1/1 dell'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola di Roma	31/10/2006	84729	15350
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

GEOM. FRANCO TOSTI - VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI (RM) - TEL./FAX 06 9640766

MAIL:archingegnosrl@hotmail.com

ALBO CIVILE CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI VELLETRI

		13/11/2006	44543	
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
Dal 31/10/2006	## con sede negl c.f. ## per la quota di 1/1 dell'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di vendita		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola di Roma	31/10/2006	84729 15350
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
			13/11/2006	44544
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
Dal 31/10/2006	## con sede negl , c.f. ## per la quota di 1/1 dell'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di vendita		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola di Roma	31/10/2006	84731 15351
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
			13/11/2006	44554
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
Dal 31/10/2006 ,	con sede negli S .f. ## per la quota di 1/1 dell'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di vendita		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola di Roma	31/10/2006	84729 15350
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
			13/11/2006	44549
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°

GEOM. FRANCO TOSTI - VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI (RM) - TEL./FAX 06 9640766

MAIL:archingegnosi@hotmail.com

ALBO CIVILE CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI VELLETRI

Dal 31/10/2006	## con sede negli c.f. ## per la quota di 1/1 dell'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola di Roma	31/10/2006	84729	15350
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/11/2006	44546	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/10/2006	##C, con sede negli c.f. ## per la quota di 1/1 dell'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Noatio Gianvincenzo Nola di Roma	31/10/2006	84729	15350
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/11/2006	44547	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/10/2006	con sede negli c.f. # per la quota di 1/1 dell'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola di Roma	31/10/2006	84731	15351
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/11/2006	44553	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/10/2006	con sede negli , c.f. per la	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	quota di 1/1 dell'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Notaio Gianvincenzo Nola di Roma	31/10/2006	84729	15350
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/11/2006	44542	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/10/2006	## con sede negli c.f. # per la quota di 1/1 dell'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola di Roma	31/10/2006	84731	15351
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/11/2006	44551	
Dal 13/11/2006	## con sede negli D'America, c.f. ## per la quota di 1/1 dell'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo di Roma	13/11/2006	84817	15412
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			27/11/2006	46379	
Dal 31/03/2010	## f. # per la quota di 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardo De Corato di Roma	31/03/2010	89634	26757
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

			20/04/2010	14263	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/11/2010	## S, c.f. ## per la quota di 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardo De Corato di Roma	12/11/2010	90730	27551
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/11/2010	38610	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il suindicato ventennio è ulteriormente retroattivo e consultabile nel dettaglio nella Certificazione Notarile a firma del Notaio Dott.ssa Mariagrazia Russo di Roma.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 05/04/2012
Reg. gen. 2276 - Reg. part. .
Importo: € 4.600.000,00
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
Contro
Rogante: Notaio Riccardo De Corato di Roma
Data: 04/04/2012
N° repertorio: 92727

N° raccolta: 28908

Note: E successivo atto di frazionamento a rogito Notaio Francesco Balletta di Roma in data 04/12/2013 rep. n. 1767/1157. La suindicata ipoteca grava sui seguenti immobili pignorati: - appartamento int. 19, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 19; - appartamento int. 21, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 21.

- **Ipoteca** derivante da Contratto di mutuo

Iscritto a Roma il 02/02/2016

Reg. gen. 564 - Reg. part. .

Importo: € 180.000,00

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Contro L

Rogante: Notaio Francesco Balletta di Roma

Data: 29/01/2016

N° repertorio: 4620

N° raccolta: 3048

Note: Ipoteca gravante sul seguente immobile pignorato: - appartamento int. 4, corrispondente nel Catasto Fabbricati del Comune di Anzio al sub. 568.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Liquidazione societaria

Iscritto a Roma il 09/05/2018

Reg. gen. 3666 - Reg. part. .

Importo: € 0,00

A favore di LA

LIQUIDAZIONE

Contro L

Note: Ipoteca gravante sui seguenti immobili pignorati: - appartamento int. 19, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 19; - appartamento int. 21, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 21; - appartamento int. 4, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 568.

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Roma il 30/10/2014

Reg. gen. 30405 - Reg. part. .

A favore di

Contro

Note: Gravante sul seguente immobile pignorato: - appartamento int. 19, corrispondente al Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 19.

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Roma il 26/05/2016

Reg. gen. 16657 - Reg. part. .

A favore di MASSA CREDITORI DEL FALLIMENTO N. 61/2015 DI

Contro

Note: Ipoteca gravante sul seguente immobile pignorato: - appartamento int. 19, corrispondente nel Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 19.

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma il 18/10/2017

Reg. gen. 33036 - Reg. part. .

A favore di .

Contro

Note: Il suindicato pignoramento grava sui seguenti immobili pignorati: - appartamento int. 19, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 19; - appartamento int. 21, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 21; - appartamento int. 4, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 568.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui ricade l'immobile oggetto della presente relazione è "C1 COMPARTO 12". La normativa consente costruzioni ad uso abitativo secondo quanto stabilito dalla convenzione stipulata con il Comune di Anzio il 22/01/2014 rep. 4029.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

La palazzina "A" ove insiste l'appartamento oggetto di pignoramento è stata realizzata con Permesso di Costruire n. 152/2011 e Variante n. 16/2014. Denuncia di Inizio Attività del 03/12/2014, è stato richiesto il Certificato di Abitabilità mai ritirato, può essere richiesto con una SCIA.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'appartamento int. 19 oggetto di pignoramento è ancora intestato alla Soc. Costruttrice e precisamente a con sede a . c.f. che risulta debitrice



nei confronti del Condominio per un importo pari ad € 2.098,79 fino al 01/06/2019.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma n. 192/A, scala A, interno 21, piano 2° - S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Dall'atto di pignoramento e dalla nota di trascrizione, la parte esecutata e pertanto debitrice, risulta essere L. con sede in Roma, c.f. 1 per la quota di 1/1 di piena proprietà.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 1
Partita IVA:
Roma

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento P.2°, int. 21 confina con vano ingresso, sub. 20, sub. 22, distacco sub. 5, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,59 mq	52,19 mq	1,00	52,19 mq	2,70 m	2°

Soffitta	39,84 mq	39,84 mq	0,33	13,15 mq	1,80 m	rialzato
Cantina	3,43 mq	3,43 mq	0,20	0,69 mq	3,00 m	S1
Balcone scoperto	19,40 mq	19,40 mq	0,25	4,85 mq	0,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				70,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/2013 al 12/11/2019	##con sede in Roma, c.f. # per la quota di 1/1 di piena proprietà.	Catasto Fabbricati Sez. Fg. 32, Part. 1129, Sub. 21 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale mq Rendita € 442,86 Piano 2-3-S1

Sussiste corrispondenza tra i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafatto
.....	32	1129	21		A2	2	3,5	 mq	442,86 €	2-3-S1	

Corrispondenza catastale

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

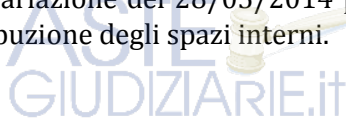
Dai sopralluoghi ed i rilievi effettuati, si è potuto constatare la corrispondenza tra lo stato catastale e lo stato rilevato.



PRECISAZIONI

Con variazione dell' 11/10/2013 prot. RM0715752 è stata effettuata una diversa distribuzione interna.

Con Variazione del 28/05/2014 prot. RM0358179 è stato effettuato un ampliamento ed una diversa distribuzione degli spazi interni.



PATTI

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che l'appartamento sito al p.2° - int. 21 risulta essere disabitato ed in discreto stato conservativo.

Il sottoscritto ha provveduto ad inviare raccomandata A.R. alla parte esecutata per comunicare il giorno e l'orario del sopralluogo, il primo avvenuto in data 18/06/2019 ed il secondo in data 22/07/2019, durante il quale, si è provveduto ad entrare all'interno dell'appartamento tramite accesso forzoso autorizzato dal G.E. con l'ausilio di F.P. e fabbro per il cambio della serratura.

In data 31/07/2019, a seguito di richiesta da parte del sottoscritto C.T.U., viene nominato il Custode Giudiziario, al quale in data 02/08/2019 vengono consegnate le chiavi dell'appartamento in questione (int.21).



STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che l'appartamento sito al p.2° - int. 21 risulta essere disabitato ed in discreto stato conservativo.

Nella scala interna con struttura in ferro e gradini di legno, che porta nella soffitta al piano rialzato, mancano due pioli.

PARTI COMUNI

L'accesso all'appartamento sito in Comune di Anzio (Rm), Viale Roma n. 192/A, P.2°, int. 21, oggetto di pignoramento, è consentito dall'ingresso della palazzina A su Viale Roma, di fronte al parcheggio.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Struttura: in conglomerato cementizio armato;
 Tamponature perimetrali: in foratoni;
 Tamponature interne: in foratoni e foratini;
 Pavimenti e rivestimenti: in gres e monocottura ceramica;
 Infissi esterni: finestre in legno doppio vetro 4 - 8 - 4 con avvolgibili in plastica;
 Infissi interni: in legno;
 Inferriate esterne: in ferro;
 Caldaia Biasi mod. Parva Recupera 24 kw termici;
 Termosifoni a parete da 95 W;
 Video citofono.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Una copia delle chiavi è nella disponibilità del Custode Giudiziario, nominato in data 31/07/2019.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1999	##o, nato a il c.f. S## e ## il , c.f. ## per la quota di 1/2 ciascuno dell'intero. Codice Fiscale/P.IVA: S	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Terzi di Anzio	29/04/1999	11868	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/05/1999	9885	
Dal 15/02/2000	## nata a Roma l'c.f. # per la quota di 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Silvestroni di Roma	15/02/2000	204736	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/03/2000	5733	



GEOM. FRANCO TOSTI - VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI (RM) - TEL./FAX 06 9640766

MAIL:archingegnosi@hotmail.com

ALBO CIVILE CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI VELLETRI

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di vendita			
Dal 13/11/2001	##nata ad c.f. per la quota di 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante			
		Data			
		Repertorio N°			
		Raccolta N°			
		Notaio Vincenzo Silvestroni di Roma	13/11/2001	226345	
		Trascrizione			
		Presso			
		Data			
		Reg. gen.			
		Reg. part.			
Dal 15/11/2001	##, nato a il , c.f. ## per la quota di 1/1 dell'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante			
		Data			
		Repertorio N°			
		Raccolta N°			
		Notaio Antonio Andreacchio di Soverato	15/11/2001	31406	
		Trascrizione			
		Presso			
		Data			
		Reg. gen.			
		Reg. part.			
Dal 31/10/2006	##, con sede negli , c.f. ## per la quota di 1/1 dell'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante			
		Data			
		Repertorio N°			
		Raccolta N°			
		Notaio Antonio Andreacchio di Soverato	15/11/2001	31406	
		Trascrizione			
		Presso			
		Data			
		Reg. gen.			
		Reg. part.			
Dal 31/10/2006	##B, con sede negl	Rogante			
		Data			
		Repertorio N°			
		Raccolta N°			
		Notaio Gianvincenzo Nola di Roma	31/10/2006	84729	15350
		Trascrizione			
		Presso			
		Data			
		Reg. gen.			
		Reg. part.			

GEOM. FRANCO TOSTI - VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI (RM) - TEL./FAX 06 9640766

MAIL:archingegnosi@hotmail.com

ALBO CIVILE CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI VELLETRI

	c.f. # per la quota di 1/1 dell'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola di Roma	31/10/2006	84729	15350
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/11/2006	44543	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/10/2006	## con sede negli c.f. per la quota di 1/1 dell'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola di Roma	31/10/2006	84729	15350
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/11/2006	44544	
		Registrazione			
Dal 31/10/2006	## con sede negli , c.f. ## per la quota di 1/1 dell'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola di Roma	31/10/2006	84731	15351
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 31/10/2006	## con sede negli , c.f. 9## per la quota di 1/1 dell'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:		13/11/2006	44554	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola di Roma	31/10/2006	84729	15350

GEOM. FRANCO TOSTI - VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI (RM) - TEL./FAX 06 9640766

MAIL:archingegnosi@hotmail.com

ALBO CIVILE CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI VELLETRI

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/11/2006	44549	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/10/2006	##, con sede neg , c.f. ## per la quota di 1/1 dell'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola di Roma	31/10/2006	84729	15350
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/11/2006	44546	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/10/2006	## con sede negli S .f. per la quota di 1/1 dell'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Noatio Gianvincenzo Nola di Roma	31/10/2006	84729	15350
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/11/2006	44547	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/10/2006	## con sede negl c.f. 9## per la quota di 1/1 dell'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola di Roma	31/10/2006	84731	15351
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/11/2006	44553	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/10/2006		Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola di Roma	31/10/2006	84729	15350
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/11/2006	44542	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/10/2006		Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola di Roma	31/10/2006	84731	15351
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/11/2006	44551	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2006		Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo di Roma	13/11/2006	84817	15412
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			27/11/2006	46379	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 31/03/2010	## .L., con sede in ## per la quota di 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardo De Corato di Roma	31/03/2010	89634	26757
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			20/04/2010	14263	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/11/2010	##S f. # per la quota di 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:2	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardo De Corato di Roma	12/11/2010	90730	27551
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/11/2010	38610	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il suindicato ventennio è ulteriormente retroattivo e consultabile nel dettaglio nella Certificazione Notarile a firma del Notaio Dott.ssa Mariagrazia Russo di Roma.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni



- **Ipoteca** derivante da Atto di mutuo
 Iscritto a Roma 2 il 05/04/2012
 Reg. gen. 2276 - Reg. part. .
 Importo: € 4.600.000,00
 A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
 Contro
 Rogante: Notaio Riccardo De Corato di Roma
 Data: 04/04/2012
 N° repertorio: 92727
 N° raccolta: 28908
 Note: E successivo atto di frazionamento a rogito Notaio Francesco Balletta di Roma in data 04/12/2013 rep. n. 1767/1157. La suindicata ipoteca grava sui seguenti immobili pignorati: - appartamento int. 19, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 19; - appartamento int. 21, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 21.
- **Ipoteca** derivante da Contratto di mutuo
 Iscritto a Roma il 02/02/2016
 Reg. gen. 564 - Reg. part. .
 Importo: € 180.000,00
 A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
 Contro S
 Rogante: Notaio Francesco Balletta di Roma
 Data: 29/01/2016
 N° repertorio: 4620
 N° raccolta: 3048
 Note: Ipoteca gravante sul seguente immobile pignorato: - appartamento int. 4, corrispondente nel Catasto Fabbricati del Comune di Anzio al sub. 568.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Liquidazione societaria
 Iscritto a Roma il 09/05/2018
 Reg. gen. 3666 - Reg. part. .
 Importo: € 0,00
 A favore di LA
 LIQUIDAZIONE
 Contro
 Note: Ipoteca gravante sui seguenti immobili pignorati: - appartamento int. 19, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 19; - appartamento int. 21, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 21; - appartamento int. 4, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 568.

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
 Trascritto a Roma il 30/10/2014
 Reg. gen. 30405 - Reg. part. .
 A favore di
 Note: Gravante sul seguente immobile pignorato: - appartamento int. 19, corrispondente al Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 19.
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
 Trascritto a Roma il 26/05/2016

Reg. gen. 16657 - Reg. part. .

A favore di MASSA CREDITORI DEL FALLIMENTO N. 61/2015 DI
 Contro o

Note: Ipoteca gravante sul seguente immobile pignorato: - appartamento int. 19,
 corrispondente nel Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 19.

• **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma il 18/10/2017

Reg. gen. 33036 - Reg. part. .

A favore di

Contro

Note: Il suindicato pignoramento p grava sui seguenti immobili pignorati: - appartamento int. 19,
 corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 19; - appartamento int.
 21, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 21; - appartamento
 int. 4, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 568.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui ricade l'immobile oggetto della presente relazione è "C1 COMPARTO 12". La normativa consente costruzioni ad uso abitativo secondo quanto stabilito dalla convenzione stipulata con il Comune di Anzio il 22/01/2014 rep. 4029.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

La palazzina "A" ove insiste l'appartamento oggetto di pignoramento è stata realizzata con Permesso di Costruire n. 152/2011 e Variante n. 16/2014. Denuncia di Inizio Attività del 03/12/2014, è stato richiesto il Certificato di Abitabilità mai ritirato, può essere richiesto con una SCIA.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'appartamento int. 19 oggetto di pignoramento è ancora intestato alla Soc. Costruttrice e precisamente a con sede a che risulta debitrice nei confronti del Condominio per un importo pari ad € 1.932,24 fino al 01/06/2019.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma n. 192/A, scala A, interno 4, piano T. - S1

Appartamento ubicato in Comune di Anzio (Rm), Viale Roma n. 192/A, piano terra, int. 4, facente parte di una maggiore consistenza della superficie netta di mq. 75,56 con un giardino di mq. 147,80, costituito da: pranzo-soggiorno con angolo cottura, due bagni, due camere ed una cantina al piano seminterrato di mq. 3,43. Censito in Catasto Fabbricati di suddetto Comune al Foglio 32, Particella 1129, sub. 568, Cat. A/2, Classe 2, R.C. € 695,93. Il tutto confinante con vano ingresso, Viale Roma, int. 5, salvo altri. Il suindicato immobile è stato oggetto di intervento di derattizzazione e risanamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 568, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 159.947,01

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto ad un'analisi di stima fondando il tutto su una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo la tecnica del "Valore Normale" ed indicizzazione per capitalizzazione del reddito mediante il "Reddito Normale".

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione.

Il bene oggetto della presente, parte di una maggiore consistenza, è ubicato nel Comune di Anzio (Rm) con accesso da Viale Roma n. 192/A.

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare. A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia



alle variazioni dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto. Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabili aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare). Riassumendo si precisa quanto segue: Abitazione di tipo civile: Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" (vedi: fabbricato di tipologia civile). Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di discreta fattura. Le rifiniture sono di media fattura, così come i materiali impiegati.

IMI (Intensità del Mercato Immobiliare)

Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio. Immobile (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione plurifamiliare; dotato di una propria indipendente struttura e da un insieme di impianti; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione o alla produzione di beni o alla produzione di servizi, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno.

Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di un edificio e o un gruppo di esse.

BANCA DATI OMI

In ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto di stima avvalorando la sua tesi sia sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti. Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento la Zona D2 Periferica/ANZIO COLONIA- VIA DI VILLA CLAUDIA-LAVINIO (dati del II semestre 2018), con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale Abitazioni civili (stato conservativo normale) che vanno da un minimo di € 1.150,00/mq. ad un massimo di € 1.700,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.425,00/mq.).

BORSINO IMMOBILIARE (ZONA Lavinio Cincinnato Marechiaro Villa Chiara)

Abitazioni Civili in buono stato con valori aggiornati a Luglio 2019 che vanno da un minimo di € 1.289,00/mq. ad un massimo di € 1.914,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 1.602,00 €/m).

Tra le caratteristiche proprie del bene immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale di 1.473,75 €/mq per immobili in condizioni normali (prezzo su analisi ponderale mediata tra le banche dati citate ed il calcolo finale del Valore Normale nonché su indagini presso agenzie immobiliari). A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato. Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario

rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007: "Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o simili in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa." Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati. Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti). La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es: - Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato, - Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato, - Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto, - Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc... Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emanazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili. È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale. Maggiori informazioni sono disponibili sul sito www.ValoreNormale.it.

Il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonché all'esperienza del valutatore.

Alla luce di quanto sopra il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonché all'esperienza del valutatore. Alla luce di quanto sopra riportato ed allo stato di conservazione e finiture dell'immobile oggetto della presente si è determinato un importo finale di € 1.467,00/mq.

Valore dell'immobile in stima sintetica Superficie Convenzionale (mq x Valore di stima sintetica) (€/mq)=

109,03 mq x 1.467,00 €/mq= € 159.947,01.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Roma n. 192/A, scala A, interno 4, piano T. - S1	109,03 mq	1.467,00 €/mq	€ 159.947,01	100,00%	€ 159.947,01
Valore di stima:					€ 159.947,01

Valore di stima: € 159.947,01



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%

Valore finale di stima: € 155.148,60



La detrazione viene applicata per lo stato d'uso e di manutenzione, per il quale si rendono necessari interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione (intonaci, tinteggiatura, revisione impianto elettrico).

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma n. 192/A, scala A, interno 19, piano 2° - S1
 Appartamento ubicato in Comune di Anzio (Rm), Viale Roma n. 192/A, piano secondo, int. 19, facente parte di una maggiore consistenza della superficie netta di mq. 44,31 con un balcone di mq. 19,66, costituito da: soggiorno, angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera, una soffitta H. m. 1,80, di mq. 28,07 al piano rialzato ed una cantina al piano seminterrato di mq. 3,43. Censito in Catasto Fabbricati di suddetto Comune al Foglio 32, Particella 1129, sub. 19, Cat. A/2, Classe 2, R.C. € 442,86. Il tutto confinante con vano ingresso, sub. 20, distacco su sub. 4, salvo altri. Il suindicato immobile è stato oggetto di intervento di derattizzazione e risanamento.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 19, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 93.902,67
 Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto ad un'analisi di stima fondando il tutto su una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo la tecnica del "Valore Normale" ed indicizzazione per capitalizzazione del reddito mediante il "Reddito Normale".

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione.

Il bene oggetto della presente, parte di una maggiore consistenza, è ubicato nel Comune di Anzio (Rm) con accesso da Viale Roma n. 192/A.

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti



del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare. A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alla variazione dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto. Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabili aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare). Riassumendo si precisa quanto segue: Abitazione di tipo civile: Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" (vedi: fabbricato di tipologia civile). Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di discreta fattura. Le rifiniture sono di media fattura, così come i materiali impiegati.

IMI (Intensità del Mercato Immobiliare)

Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio. Immobile (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione plurifamiliare; dotato di una propria indipendente struttura e da un insieme di impianti; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione o alla produzione di beni o alla produzione di servizi, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno.

Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di un edificio e o un gruppo di esse.

BANCA DATI OMI

In ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto di stima avvalorando la sua tesi sia sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti. Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento la Zona D2 Periferica/ANZIO COLONIA- VIA DI VILLA CLAUDIA-LAVINIO (dati del II semestre 2018), con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale Abitazioni civili (stato conservativo normale) che vanno da un minimo di € 1.150,00/mq. ad un massimo di € 1.700,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.425,00/mq.).

BORSINO IMMOBILIARE (ZONA Lavinio Cincinnato Marechiaro Villa Chiara)

Abitazioni Civili in buono stato con valori aggiornati a Luglio 2019 che vanno da un minimo di € 1.289,00/mq. ad un massimo di € 1.914,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 1.602,00 €/m).

Tra le caratteristiche proprie del bene immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale di 1.473,75 €/mq per immobili in condizioni normali (prezzo su analisi ponderale mediata tra le banche

dati citate ed il calcolo finale del Valore Normale nonchè su indagini presso agenzie immobiliari). A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato. Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007: "Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa." Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati. Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti). La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es: - Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato, - Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato, - Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto, - Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc... Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emanazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili. È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale. Maggiori informazioni sono disponibili sul sito www.ValoreNormale.it.

Il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonchè all'esperienza del valutatore.

Alla luce di quanto sopra il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonchè all'esperienza del valutatore. Alla luce di quanto sopra riportato ed allo stato di conservazione e finiture dell'immobile oggetto della presente si è determinato un importo finale di € 1.467,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Roma n. 192/A, scala A, interno 19, piano 2° - S1	64,01 mq	1.467,00 €/mq	€ 93.902,67	100,00%	€ 93.902,67
Valore di stima:					€ 93.902,67

Valore di stima: € 93.902,67



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	3,50	%

Valore finale di stima: € 90.616,08



La detrazione viene applicata per lo stato d'uso e di manutenzione, per il quale si rendono necessari interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione (intonaci, tinteggiatura, revisione impianto elettrico, ripristino scala in legno di accesso al vano sottotetto). Il presente immobile è stato oggetto di derattizzazione.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma n. 192/A, scala A, interno 21, piano 2° - S1

Appartamento ubicato in Comune di Anzio (Rm), Viale Roma n. 192/A, piano secondo, int. 21, facente parte di una maggiore consistenza della superficie netta di mq. 47,61 con un balcone di mq. 19,40, costituito da: soggiorno, angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera, una chiostrina, una soffitta H. m. 1,80, di mq. 39,84 al piano rialzato in cui sono state ricavate due camere ed una cantina al piano seminterrato di mq. 3,43. Censito in Catasto Fabbricati di suddetto Comune al Foglio 32, Particella 1129, sub. 21, Cat. A/2, Classe 2, R.C. € 442,86. Il tutto confinante con vano ingresso, sub. 20, sub. 22, distacco sub. 5, salvo altri. Il suindicato immobile è stato oggetto di intervento di derattizzazione e risanamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 21, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 103.980,96

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto ad un'analisi di stima fondando il tutto su una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo la tecnica del "Valore Normale" ed indicizzazione per capitalizzazione del reddito mediante il "Reddito Normale".

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione.

Il bene oggetto della presente, parte di una maggiore consistenza, è ubicato nel Comune di Anzio (Rm) con accesso da Viale Roma n. 192/A.



I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare. A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alle variazioni dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto. Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabili aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare). Riassumendo si precisa quanto segue: Abitazione di tipo civile :Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" (vedi: fabbricato di tipologia civile). Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di discreta fattura. Le rifiniture sono di media fattura, così come i materiali impiegati.

IMI (Intensità del Mercato Immobiliare)

Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio. Immobile (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione plurifamiliare; dotato di una propria indipendente struttura e da un insieme di impianti; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione o alla produzione di beni o alla produzione di servizi, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno.

Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di un edificio e o un gruppo di esse.

BANCA DATI OMI

In ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto di stima avvalorando la sua tesi sia sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti. Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento la Zona D2 Periferica/ANZIO COLONIA- VIA DI VILLA CLAUDIA-LAVINIO (dati del II semestre 2018), con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale Abitazioni civili (stato conservativo normale) che vanno da un minimo di € 1.150,00/mq. ad un massimo di € 1.700,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.425,00/mq.).

BORSINO IMMOBILIARE (ZONA Lavinio Cincinnato Marechiaro Villa Chiara)

Abitazioni Civili in buono stato con valori aggiornati a Luglio 2019 che vanno da un minimo di € 1.289,00/mq. ad un massimo di € 1.914,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 1.602,00 €/m).

Tra le caratteristiche proprie del bene immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale di 1.473,75

€/mq per immobili in condizioni normali (prezzo su analisi ponderale mediata tra le banche dati citate ed il calcolo finale del Valore Normale nonchè su indagini presso agenzie immobiliari). A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato. Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007: "Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa." Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati. Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti). La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es: - Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato, - Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato, - Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto, - Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc... Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emanazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili. È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale. Maggiori informazioni sono disponibili sul sito www.ValoreNormale.it.

Il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonchè all'esperienza del valutatore.

Alla luce di quanto sopra il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonchè all'esperienza del valutatore. Alla luce di quanto sopra riportato ed allo stato di conservazione e finiture dell'immobile oggetto della presente si è determinato un importo finale di € 1.467,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Roma n. 192/A, scala A, interno 21, piano 2° - S1	70,88 mq	1.467,00 €/mq	€ 103.980,96	100,00%	€ 103.980,96
Valore di stima:					€ 103.980,96



Valore di stima: € 103.980,96

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%

Valore finale di stima: € 100.861,53

La detrazione viene applicata per lo stato d'uso e di manutenzione, per il quale si rendono necessari interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione (intonaci, tinteggiatura, revisione impianto elettrico, ripristino scala in legno di accesso al vano sottotetto).

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 26/08/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Geom. Tosti Franco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina Esperto e rinvio udienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Giuramento e quesiti
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa aggiornato Fg. 32 - part. 1129
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storiche
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ELABORATO PLAN ULTIMO IN ATTI
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lettera di comunicazione sopralluogo alla parte esecutata a mezzo di racc. A.R. + pec



- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta e concessione accesso forzoso + proroga + nomina di un Custode Giudiziario
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione accesso forzoso ai Carabinieri di Anzio a mezzo di pec
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali sub 19-21-568
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta e diritti di segreteria per accesso agli atti Comune di Anzio a mezzo di pec
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevuta dei documenti ritirati presso il Comune di Anzio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Spese fabbro - diritti - copie
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permessi di Costruire - Varianti e D.I.A.
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato grafico stato legittimato e stato rilevato
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto allegato alla DIA in Variante Dic. 2014
- ✓ N° 1 Altri allegati - Borsino immobiliare e O.M.I.
- ✓ N° 1 Altri allegati - Valore Normale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Delega della parte eseguita a terzi x presenziare all'accesso forzoso avvenuto in data 22.07.2019
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione dell' avvenuto accesso forzoso al legale della parte eseguita e consegna chiavi al Custode a mezzo di pec
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di consegna chiavi al Custode Giudiziario
- ✓ N° 1 Altri allegati - Situazione debitoria condominiale degli appartamenti int. 4 - 19 - 21
- ✓ Altri allegati - Perizia redatta ai sensi del D. Lgs 196_03 - formato privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - Invio relazione peritale legale creditore procedente a mezzo di pec
- ✓ N° 1 Altri allegati - Invio relazione peritale parte eseguita a mezzo di pec
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ Foto - Relazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Richiesta di liquidazione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma n. 192/A, scala A, interno 4, piano T. - S1
 Appartamento ubicato in Comune di Anzio (Rm), Viale Roma n. 192/A, piano terra, int. 4, facente parte di una maggiore consistenza della superficie netta di mq. 75,56 con un giardino di mq. 147,80, costituito da: pranzo-soggiorno con angolo cottura, due bagni, due camere ed una cantina al piano seminterrato di mq. 3,43. Censito in Catasto Fabbricati di suddetto Comune al Foglio 32, Particella 1129, sub. 568, Cat. A/2, Classe 2, R.C. € 695,93. Il tutto confinante con vano ingresso, Viale Roma, int. 5, salvo altri. Il suindicato immobile è stato oggetto di intervento di derattizzazione e risanamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 568, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui ricade l'immobile oggetto della presente relazione è "C1 COMPARTO 12". La normativa consente costruzioni ad uso abitativo secondo quanto stabilito dalla convenzione stipulata con il Comune di Anzio il 22/01/2014 rep. 4029.

Prezzo base d'asta: € 155.148,60

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma n. 192/A, scala A, interno 19, piano 2° - S1
 Appartamento ubicato in Comune di Anzio (Rm), Viale Roma n. 192/A, piano secondo, int. 19, facente parte di una maggiore consistenza della superficie netta di mq. 44,31 con un balcone di mq. 19,66, costituito da: soggiorno, angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera, una soffitta H. m. 1,80, di mq. 28,07 al piano rialzato ed una cantina al piano seminterrato di mq. 3,43. Censito in Catasto Fabbricati di suddetto Comune al Foglio 32, Particella 1129, sub. 19, Cat. A/2, Classe 2, R.C. € 442,86. Il tutto confinante con vano ingresso, sub. 20, distacco su sub. 4, salvo altri. Il suindicato immobile è stato oggetto di intervento di derattizzazione e risanamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 19, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui ricade l'immobile oggetto della presente relazione è "C1 COMPARTO 12". La normativa consente costruzioni ad uso abitativo secondo quanto stabilito dalla convenzione stipulata con il Comune di Anzio il 22/01/2014 rep. 4029.

Prezzo base d'asta: € 90.616,08



LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma n. 192/A, scala A, interno 21, piano 2° - S1
 Appartamento ubicato in Comune di Anzio (Rm), Viale Roma n. 192/A, piano secondo, int. 21, facente parte di una maggiore consistenza della superficie netta di mq. 47,61 con un balcone di mq. 19,40, costituito da: soggiorno, angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera, una chiostrina, una soffitta H. m. 1,80, di mq. 39,84 al piano rialzato in cui sono state ricavate due



GEOM. FRANCO TOSTI - VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI (RM) - TEL./FAX 06 9640766
MAIL:archingegnosrl@hotmail.com
ALBO CIVILE CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI VELLETRI

camere ed una cantina al piano seminterrato di mq. 3,43. Censito in Catasto Fabbricati di suddetto Comune al Foglio 32, Particella 1129, sub. 21, Cat. A/2, Classe 2, R.C. € 442,86. Il tutto confinante con vano ingresso, sub. 20, sub. 22, distacco sub. 5, salvo altri. Il suindicato immobile è stato oggetto di intervento di derattizzazione e risanamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 21, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui ricade l'immobile oggetto della presente relazione è "C1 COMPARTO 12". La normativa consente costruzioni ad uso abitativo secondo quanto stabilito dalla convenzione stipulata con il Comune di Anzio il 22/01/2014 rep. 4029.

Prezzo base d'asta: € 100.861,53

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 811/2017 DEL R.G.E.



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 155.148,60

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Roma n. 192/A, scala A, interno 4, piano T. - S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 568, Categoria A2	Superficie	109,03 mq
Stato conservativo:	Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che l'appartamento sito al p.t. - int. 4 risulta essere disabitato ed in discreto stato conservativo. E' stato necessario un intervento di derattizzazione e risanamento.		
Descrizione:	Appartamento ubicato in Comune di Anzio (Rm), Viale Roma n. 192/A, piano terra, int. 4, facente parte di una maggiore consistenza della superficie netta di mq. 75,56 con un giardino di mq. 147,80, costituito da: pranzo-soggiorno con angolo cottura, due bagni, due camere ed una cantina al piano seminterrato di mq. 3,43. Censito in Catasto Fabbricati di suddetto Comune al Foglio 32, Particella 1129, sub. 568, Cat. A/2, Classe 2, R.C. € 695,93. Il tutto confinante con vano ingresso, Viale Roma, int. 5, salvo altri. Il suindicato immobile è stato oggetto di intervento di derattizzazione e risanamento.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.616,08

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Roma n. 192/A, scala A, interno 19, piano 2° - S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 19, Categoria A2	Superficie	64,01 mq
Stato conservativo:	Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che l'appartamento sito al p.2° - int. 19 risulta essere disabitato ed in stato di abbandono. E' stato necessario un intervento di derattizzazione e risanamento.		
Descrizione:	Appartamento ubicato in Comune di Anzio (Rm), Viale Roma n. 192/A, piano secondo, int. 19, facente parte di una maggiore consistenza della superficie netta di mq. 44,31 con un balcone di mq. 19,66, costituito da: soggiorno, angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera, una soffitta H. m. 1,80, di mq. 28,07 al piano rialzato ed una cantina al piano seminterrato di mq. 3,43. Censito in Catasto Fabbricati di suddetto Comune al Foglio 32, Particella 1129, sub. 19, Cat. A/2, Classe 2, R.C. € 442,86. Il tutto confinante con vano ingresso, sub. 20, distacco su sub. 4, salvo altri. Il suindicato immobile è stato oggetto di intervento di derattizzazione e risanamento.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		



GEOM. FRANCO TOSTI - VIA LATA 217/E - 00049 VELLETRI (RM) - TEL./FAX 06 9640766
 MAIL:archingegnosi@hotmail.com
 ALBO CIVILE CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI VELLETRI

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.861,53

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Roma n. 192/A, scala A, interno 21, piano 2° - S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1129, Sub. 21, Categoria A2	Superficie	70,88 mq
Stato conservativo:	Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che l'appartamento sito al p.2° - int. 21 risulta essere disabitato ed in discreto stato conservativo. Nella scala interna con struttura in ferro e gradini di legno, che porta nella soffitta al piano rialzato, mancano due pioli.		
Descrizione:	Appartamento ubicato in Comune di Anzio (Rm), Viale Roma n. 192/A, piano secondo, int. 21, facente parte di una maggiore consistenza della superficie netta di mq. 47,61 con un balcone di mq. 19,40, costituito da: soggiorno, angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera, una chiostrina, una soffitta H. m. 1,80, di mq. 39,84 al piano rialzato in cui sono state ricavate due camere ed una cantina al piano seminterrato di mq. 3,43. Censito in Catasto Fabbricati di suddetto Comune al Foglio 32, Particella 1129, sub. 21, Cat. A/2, Classe 2, R.C. € 442,86. Il tutto confinante con vano ingresso, sub. 20, sub. 22, distacco sub. 5, salvo altri. Il suindicato immobile è stato oggetto di intervento di derattizzazione e risanamento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA N. 192/A, SCALA A, INTERNO 4, PIANO T. - S1

Iscrizioni

- Ipoteca** derivante da Atto di mutuo
 Iscritto a Roma 2 il 05/04/2012
 Reg. gen. 2276 - Reg. part. .
 Importo: € 4.600.000,00
 A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
 Contro
 Formalità a carico dell'acquirente
 Rogante: Notaio Riccardo De Corato di Roma
 Data: 04/04/2012
 N° repertorio: 92727
 N° raccolta: 28908
 Note: E successivo atto di frazionamento a rogito Notaio Francesco Balletta di Roma in data 04/12/2013 rep. n. 1767/1157. La suindicata ipoteca grava sui seguenti immobili pignorati: - appartamento int. 19, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 19; - appartamento int. 21, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 21.
- Ipoteca** derivante da Contratto di mutuo
 Iscritto a Roma il 02/02/2016
 Reg. gen. 564 - Reg. part. .
 Importo: € 180.000,00
 A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
 Contro SVILUPPO PER ANZIO SRL
 Formalità a carico dell'acquirente
 Rogante: Notaio Francesco Balletta di Roma
 Data: 29/01/2016
 N° repertorio: 4620
 N° raccolta: 3048
 Note: Ipoteca gravante sul seguente immobile pignorato: - appartamento int. 4, corrispondente nel Catasto Fabbricati del Comune di Anzio al sub. 568.
- Ipoteca giudiziale** derivante da Liquidazione societaria
 Iscritto a Roma il 09/05/2018
 Reg. gen. 3666 - Reg. part. .
 Importo: € 0,00
 A favore di LA
 Contro
 Formalità a carico dell'acquirente
 Note: Ipoteca gravante sui seguenti immobili pignorati: - appartamento int. 19, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 19; - appartamento int. 21, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 21; - appartamento int. 4, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 568.

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Roma il 30/10/2014

Reg. gen. 30405 - Reg. part. .

A favore di

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Gravante sul seguente immobile pignorato: - appartamento int. 19, corrispondente al Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 19.

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Roma il 26/05/2016

Reg. gen. 16657 - Reg. part. .

A favore di MASSA CREDITORI DEL FALLIMENTO N. 61/2015 DI

Contro

Note: Ipoteca gravante sul seguente immobile pignorato: - appartamento int. 19, corrispondente nel Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 19.

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma il 18/10/2017

Reg. gen. 33036 - Reg. part. .

A favore di

Contro

Note: Il suindicato pignoramento grava sui seguenti immobili pignorati: - appartamento int. 19, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 19; - appartamento int. 21, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 21; - appartamento int. 4, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 568.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA N. 192/A, SCALA A, INTERNO 19, PIANO 2° - S1

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Atto di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 05/04/2012

Reg. gen. 2276 - Reg. part. .

Importo: € 4.600.000,00

A favore di .A.

Contro

Rogante: Notaio Riccardo De Corato di Roma

Data: 04/04/2012

N° repertorio: 92727

N° raccolta: 28908

Note: E successivo atto di frazionamento a rogito Notaio Francesco Balletta di Roma in data 04/12/2013 rep. n. 1767/1157. La suindicata ipoteca grava sui seguenti immobili pignorati: - appartamento int. 19, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 19; - appartamento int. 21, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 21.

- **Ipoteca** derivante da Contratto di mutuo
 Iscritto a Roma il 02/02/2016
 Reg. gen. 564 - Reg. part. .
 Importo: € 180.000,00
 A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
 Contro S
 Rogante: Notaio Francesco Balletta di Roma
 Data: 29/01/2016
 N° repertorio: 4620
 N° raccolta: 3048
 Note: Ipoteca gravante sul seguente immobile pignorato: - appartamento int. 4, corrispondente nel Catasto Fabbricati del Comune di Anzio al sub. 568.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Liquidazione societaria
 Iscritto a Roma il 09/05/2018
 Reg. gen. 3666 - Reg. part. .
 Importo: € 0,00
 A favore di LA N
 LIQUIDAZIONE
 Contro
 Note: Ipoteca gravante sui seguenti immobili pignorati: - appartamento int. 19, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 19; - appartamento int. 21, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 21; - appartamento int. 4, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 568.

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
 Trascritto a Roma il 30/10/2014
 Reg. gen. 30405 - Reg. part. .
 A favore di
 Contro S
 Note: Gravante sul seguente immobile pignorato: - appartamento int. 19, corrispondente al Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 19.
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
 Trascritto a Roma il 26/05/2016
 Reg. gen. 16657 - Reg. part. .
 A favore di MASSA CREDITORI DEL FALLIMENTO N. 61/2015 DI
 Contro
 Note: Ipoteca gravante sul seguente immobile pignorato: - appartamento int. 19, corrispondente nel Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 19.
- **Atto di pignoramento**
 Trascritto a Roma il 18/10/2017
 Reg. gen. 33036 - Reg. part. .
 A favore di
 Contro S
 Note: Il suindicato pignoramento grava sui seguenti immobili pignorati: - appartamento int. 19, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 19; - appartamento int. 21, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 21; - appartamento int. 4, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 568.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE ROMA N. 192/A, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 2° - S1

Iscrizioni

- Ipoteca** derivante da Atto di mutuo
 Iscritto a Roma 2 il 05/04/2012
 Reg. gen. 2276 - Reg. part. .
 Importo: € 4.600.000,00
 A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
 Contro
 Rogante: Notaio Riccardo De Corato di Roma
 Data: 04/04/2012
 N° repertorio: 92727
 N° raccolta: 28908
 Note: E successivo atto di frazionamento a rogito Notaio Francesco Balletta di Roma in data 04/12/2013 rep. n. 1767/1157. La suindicata ipoteca grava sui seguenti immobili pignorati: - appartamento int. 19, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 19; - appartamento int. 21, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 21.
- Ipoteca** derivante da Contratto di mutuo
 Iscritto a Roma il 02/02/2016
 Reg. gen. 564 - Reg. part. .
 Importo: € 180.000,00
 A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
 Contro
 Rogante: Notaio Francesco Balletta di Roma
 Data: 29/01/2016
 N° repertorio: 4620
 N° raccolta: 3048
 Note: Ipoteca gravante sul seguente immobile pignorato: - appartamento int. 4, corrispondente nel Catasto Fabbricati del Comune di Anzio al sub. 568.
- Ipoteca giudiziale** derivante da Liquidazione societaria
 Iscritto a Roma il 09/05/2018
 Reg. gen. 3666 - Reg. part. .
 Importo: € 0,00
 A favore di LA
 LIQUIDAZIONE
 Contro
 Note: Ipoteca gravante sui seguenti immobili pignorati: - appartamento int. 19, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 19; - appartamento int. 21, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 21; - appartamento int. 4, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 568.

Trascrizioni

- Domanda giudiziale**
 Trascritto a Roma il 30/10/2014

Reg. gen. 30405 - Reg. part. .

A favore di

Contro

Note: Gravante sul seguente immobile pignorato: - appartamento int. 19, corrispondente al Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 19.

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Roma il 26/05/2016

Reg. gen. 16657 - Reg. part. .

A favore di MASSA CREDITORI DEL FALLIMENTO N. 61/2015 DI

Contro P

Note: Ipoteca gravante sul seguente immobile pignorato: - appartamento int. 19, corrispondente nel Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 19.

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma il 18/10/2017

Reg. gen. 33036 - Reg. part. .

A favore di

Contro S

a sui seguenti immobili pignorati: - appartamento int. 19, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 19; - appartamento int. 21, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 21; - appartamento int. 4, corrispondente in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al sub. 568.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

