
TRIBUNALE DI VELLETRI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marullo Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 833/2016 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 833/2016 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 81.740,85	14
ELENCO ALLEGATI:.....	15

INCARICO

In data 24/01/2017, il sottoscritto Arch. Marullo Stefano, con studio in Vicolo Giorgi, 8 - 00049 - Velletri (RM), email marullo_f@libero.it, PEC s.marullo@pec.archrm.it, Tel. 338 18 04 550, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2017 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) - Corso Italia n.34, edificio A, interno 17, piano 2 con annessi cantina e posto auto coperto.

DESCRIZIONE

Appartamento sito al piano secondo di un maggior fabbricato con accesso pedonale al civico 34 di Corso Italia nel comune di Anzio. Il complesso immobiliare, ove è inserito il bene pignorato, denominato LE TORRI è costituito da più fabbricati di sei piani fuori terra ed ubicato in località Anzio 2 - Quartiere Europa, con accesso dalla Via Nettunense (SS 207), dotata di opere di urbanizzazione e servizi. Il fabbricato dispone di un'area circostante in parte pavimentata adibita a percorsi pedonali e spazi di manovra, ed in parte sistemata a verde.

L'unità residenziale distinta con l'interno n.17 è composta da ingresso-disimpegno, camera, bagno e soggiorno-pranzo con cucina a vista. All'appartamento sono annessi una cantina ed un posto auto coperto entrambi ubicati al piano interrato.

Il compendio pignorato è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio al foglio 17 particella 724 sub 35, piano 2, cat. A/2 cl.2, 2,5 vani, rendita Euro 316,33 (appartamento) - sub 289 piano S1, cat.C/2 cl. 4, 7 mq, rendita Euro 39,04 (cantina) - sub 74, piano S1, cat. C/6 cl.2 12 mq, rendita 78,09 (posto auto coperto).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia n.34, edificio A, interno 17, piano 2 con annessi cantina e posto auto coperto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il sottoscritto CTU ha preso visione della documentazione in atti e precisamente:

- Certificato Notarile a firma del dott. Carlo PENNAZZI CATALANI, notaio in Velletri, depositato in Cancelleria E.I. Tribunale Velletri in data 27/12/2016.
- Relazione Preliminare RGEI 394/16 delegata all'Avv. Carolina MAMMUCARI, depositata in data 22/09/2017.

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Nell'atto di compravendita del bene pignorato a rogito Notaio Valerio SCIPIONE rep. 28418 del 27/11/2007, l'esecutato ha dichiarato di acquistare l'immobile per destinarlo a propria abitazione principale essendo legalmente separato ed in regime di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento pignorato confina al piano secondo con gli appartamenti interni 16 e 18 ed affaccia sulla corte condominiale nella direzione del lato di accesso. Al piano interrato, la cantina confina con le adiacenti cantine n.ri 11 e 13, il posto auto confina con gli spazi di manovra ed i posti auto n.ri 15 e 13, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,50 mq	50,50 mq	1,00	50,50 mq	2,70 m	secondo
Balconi coperti	0,00 mq	8,70 mq	0,35	3,04 mq	2,70 m	secondo
Cantina	6,80 mq	8,00 mq	0,25	1,60 mq	2,75 m	interrato
Posto auto coperto	0,00 mq	12,00 mq	0,40	4,20 mq	0,00 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				59,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti di valutazione delle superfici convenzionali sono stati definiti sulla base dei riferimenti standard indicati nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate e nell'allegato C del DPR 138/1998 del 23/03/1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani.

Le superfici nette sopra indicate sono quelle rilevate in sede di sopralluogo verificando le superfici lorde sulla scorta dell'elaborato grafico allegato al titolo abilitativo.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/1991 al 23/12/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 724, Sub. 74 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq Piano S1
Dal 04/10/1991 al 23/12/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 724, Sub. 289 Categoria C2 Cl.4, Cons. 7 mq Piano S1
Dal 04/10/1991 al 23/12/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 724, Sub. 35 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani
Dal 23/12/1996 al 13/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 724, Sub. 35 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Piano 2
Dal 23/12/1996 al 13/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 724, Sub. 289 Categoria C2 Cl.4, Cons. 7 mq Piano S1
Dal 23/12/1996 al 13/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 724 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq Piano S1
Dal 13/09/2006 al 27/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 724, Sub. 35 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 316,33 Piano 2
Dal 13/09/2006 al 27/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 724, Sub. 289 Categoria C2 Cl.4, Cons. 7 mq Rendita € 39,04 Piano S1
Dal 13/09/2006 al 27/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 724, Sub. 74 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq Rendita € 78,09 Piano S1
Dal 27/11/2007 al 27/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 724, Sub. 35 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 55 mq Rendita € 316,33 Piano 2
Dal 27/11/2007 al 27/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 724, Sub. 289 Categoria C2

		Cl.4, Cons. 7 mq Superficie catastale 8 mq Rendita € 39,04 Piano S1
Dal 27/11/2007 al 27/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 724 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 78,09 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	724	35		A2	2	2,5	55 mq	316,33	2°	
	17	724	289		C2	4	7 mq	8 mq	39,04	S1	
	17	724	74		C6		12 mq	12 mq	78,09	S1	

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la conformità dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali e la descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento, fatta eccezione per la toponomastica che in atti è riportata come 'VIA DA DENOMINARE n. SC'. Al riguardo si evidenzia che il complesso immobiliare non ha accesso diretto da Corso Italia ma dalla viabilità interna realizzata congiuntamente al piano di lottizzazione in diramazione dalla predetta via. Il civico 34 è presente sull'accesso pedonale alle aree di pertinenza del fabbricato.

STATO CONSERVATIVO

Buono stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento pignorato.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta dotato di parti comuni condominiali a servizio all'intero fabbricato quali aree esterne, androne, locali al piano di copertura, vani scala, ascensore, passo carraio, rampa e spazi di manovra veicolare di accesso ai posti auto coperti, corridoi di accesso alle cantine, impianto di distribuzione acqua potabile alle unità immobiliari.

Dai titoli di proprietà e dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio il terreno su cui insiste la costruzione della quale è parte il bene pignorato non risulta gravato da uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI MANUTENZIONE: buono relativamente alle condizioni interne dell'appartamento pignorato con dotazione impiantistica di medio livello;

FONDAZIONI: non rilevate;

ESPOSIZIONE: appartamento unica esposizione sud-est;

ALTEZZA UTILE INTERNA: appartamento piano secondo ml 2,70, cantina al piano interrato ml 2,75;

STRUTTURE VERTICALI: struttura in c.a., tamponature esterne in muratura;

SOLAI: prefabbricati in conglomerato cementizio;

COPERTURA: fabbricato con copertura piana;

PARETI ESTERNE ED INTERNE: intonaco rustico per le pareti esterne e tinteggiature al quarzo, intonaco con finitura al civile e tinteggiatura per le pareti interne;

PAVIMENTAZIONE ESTERNA: balconi con pavimento di piastrelle in gres e parapetti in muratura;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: pavimenti in monocottura, rivestimenti in maiolica;

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: finestre e porte-finestre in legno con vetrocamera, avvolgibili in plastica, porte interne in legno tamburato, portone d'ingresso in legno del tipo blindato con serratura a cilindro europeo;

IMPIANTO IDRICO: sottotraccia allacciato ad acquedotto con tariffazione condominiale;

IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia monofase 220V, quadro elettrico a norma;

IMPIANTO TERMICO: autonomo a gas con caldaia posta nella loggia esterna ed elementi radianti in alluminio. Nel corso del sopralluogo l'impianto è stato dichiarato non funzionante. Nel servizio igienico è presente uno scaldabagno elettrico;

ALTRI IMPIANTI: impianto video-citofono non funzionante, impianto smaltimento acque reflue collegato alla fognatura comunale.

Ai posti auto coperti, siti nel piano interrato si accede attraverso il cancello carraio posto sul medesimo lato dell'accesso all'area pedonale esterna prospiciente l'androne del fabbricato. Al piano interrato è possibile accedere oltre che con la scala interna anche con l'ascensore a servizio di tutti i piani.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il verbale di accesso è stato firmato dalla sig.ra **** Omissis **** genitrice dell'esecutato, la quale ha dichiarato di aver ceduto l'appartamento ed i servizi annessi in comodato d'uso gratuito ai sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, mantenendo a proprio carico le spese di condominio nonché l'instestazione e il pagamento delle utenze di luce e gas.

Tale condizione è stata segnalata dallo scrivente CTU al GE il quale ha nominato l'avv.to Carolina MAMMUCARI custode giudiziario con atto depositato in data 14/12/2017.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/1991	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo MAGGIORE	04/10/1991	26504	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Roma 2	08/10/1991	43335	27048
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/1996	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo ANTONELLI	23/12/1996	46026	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Roma 2	16/01/1997	1514	1164
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/09/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi D'ALESSANDRO	13/09/2006	18354	11360
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Roma 2	16/09/2006	60686	36977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valerio SCIPIONE	27/11/2007	28418	12460
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Roma 2	07/12/2007	91858	47033
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I titoli di provenienza ultraventennale, non presenti in atti, sono stati reperiti dal sottoscritto CTU e prodotti in copia allegata alla presente relazione.

Come da Relazione Preliminare redatta dall'Avv. Carolina MAMMUCARI, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 07/12/2007
Reg. gen. 91859 - Reg. part. 26861
Importo: € 139.740,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 12/07/2012
Reg. gen. 32235 - Reg. part. 4545
Importo: € 25.822.844,95
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Ipoteca iscritta in rinnovazione della precedente in data 21/07/1992 Reg. part. 5671 a favore di **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 25/11/2016
Reg. gen. 54077 - Reg. part. 36848
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

A seguito degli accertamenti compiuti dallo scrivente CTU presso il Tribunale di Velletri, si precisa che la procedura esecutiva RGEI n. 89/99, relativa al pignoramento immobiliare, trascritto a Roma 2 il 30/03/1999 ai n.ri 6485 reg.par. e 9783 reg.gen. ed evidenziato nel Certificato Notarile e nella Relazione Preliminare gravante tra maggior consistenza sulle aree di sedime del comparto edilizio nel quale è inserito l'immobile pignorato, è stata dichiarata improcedibile in data 16/09/2002 come da documentazione allegata.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico di Anzio risulta che il fabbricato è stato regolarmente realizzato in regime di convenzione edilizia con il Comune di Anzio.

L'area ove è inserito il compendio pignorato non è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lvo 42/04 come da stralcio Tav. 399_B del PTPR allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato del quale è parte il bene pignorato costituisce il Lotto n.12 del comparto edilizio edificato in regime di convenzione edilizia, denominato Lottizzazione MAZZA, regolarmente edificato a seguito di Concessione Edilizia n.12223/15374 rilasciata il 14/09/1987 e successiva concessione in variante rilasciata il 16/03/1992.

In data 15/02/1995 è stata concessa una proroga con inizio dei lavori subordinato al completamento delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla convenzione edilizia. Infine è stata autorizzata un'ulteriore variante in data 23/01/1996 con n.15374 relativamente al Lotto 12.

In data 22/02/2000 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità per l'intera palazzina, e nel documento si attesta che il fabbricato è reso abitabile a far data dal 24/11/1999.

Dalla documentazione in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio risulta DIA (Dichiarazione Inizio Attività) in data 12/05/2000 prot. 016477 per la realizzazione di opere interne al piano interrato relativamente alle cantine.

Rispetto alle planimetrie di progetto, l'appartamento presenta modifiche di lieve entità costituite dalla rimozione della porta di accesso al disimpegno bagno-camera da letto e dalla posizione modificata per circa 20 cm del tramezzo della camera da letto, per la regolarizzazione di tali difformità è possibile presentare una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) ai sensi dell'art. 6 bis 5 comma del DPR 380/2001 che prevede il pagamento di un'ammenda di 1.000 euro.

Nel corso dell'accesso effettuato in data 16/11/2017, non sono risultati disponibili né il libretto d'impianto né gli attestati di manutenzione, pertanto l'attestato APE sarà redatto al momento dell'aggiudicazione su segnalazione del delegato alla vendita.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'Amministrazione condominiale del fabbricato con la documentazione allegata in copia ha comunicato i seguenti dati:

Millesimi generali tab. A	15,27
tab. B	13,42

Oneri condominiali bilancio preventivo 2017	tab.A	138,61 euro
	tab.B	100,51 euro
consumi idrici		130,00 euro
		totale 369,12 euro in 5 rate bimestrali

Non sono stati comunicati debiti pregressi.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia n.34, edificio A, interno 17, piano 2 con annessi cantina e posto auto coperto.

Appartamento sito al piano secondo di un maggior fabbricato con accesso pedonale al civico 34 di Corso Italia nel comune di Anzio. Il complesso immobiliare, ove è inserito il bene pignorato, denominato LE TORRI è costituito da più fabbricati di sei piani fuori terra ed ubicato in località Anzio 2 - Quartiere Europa, con accesso dalla Via Nettunense (SS 207), dotata di opere di urbanizzazione e servizi. Il fabbricato dispone di un'area circostante in parte pavimentata adibita a percorsi pedonali e spazi di manovra transito, ed in parte sistemata a verde. L'unità residenziale distinta con l'interno n.17, è composta da ingresso-disimpegno, camera, bagno e soggiorno-pranzo con cucina a vista. All'appartamento sono annessi una cantina ed un posto auto coperto entrambi ubicati al piano interrato.

Identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio al foglio 17 particella 724 sub 35, piano 2, cat.A/2 cl.2, 2,5 vani, rendita Euro 316,33 (appartamento) - sub 289 piano S1, cat.C/2 cl. 4, 7 mq, rendita Euro 39,04 (cantina) - sub 74, piano S1, cat. C/6 cl.2 12 mq, rendita 78,09 (posto auto coperto).

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

Il sottoscritto CTU, a seguito del sopralluogo e delle verifiche effettuate sulla regolarità urbanistica dell'immobile pignorato, per il quale è necessario provvedere alla comunicazione di cui all'art.6 bis del DPR 380/2001, ha adottato quale criterio di stima per la valutazione del bene la ricerca del più probabile prezzo di mercato effettuata tenuto conto:

- a) delle caratteristiche intrinseche riferite alle dimensioni, alla vetustà, allo stato di conservazione, al grado di finitura, alla funzionalità della distribuzione interna, al livello di igienicità e salubrità dei locali, ecc.
- b) delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, il contesto urbano, l'esistenza e la corretta funzionalità dei servizi pubblici, la qualità dei collegamenti viari ecc.
- c) dall'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, rilevati presso agenzie immobiliari operanti in loco e dai dati più recenti pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare allegati alla presente relazione.

La stima viene eseguita adottando il metodo sintetico in base al parametro del valore al '*metro quadrato*'. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto quali l'ubicazione, l'esposizione e la tipologia di affacci, il grado di finitura interno ed i materiali impiegati, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione e di manutenzione nonché l'andamento delle compravendite nella zona d'interesse, si procede alla valutazione con metodo sintetico applicando un valore medio di 1.450,00 euro al metro quadrato per la superficie convenzionale.

Valore mercato = Sup.Convenzionale mq 59,34 x €/mq 1.450,00 = 86.043,00 euro

Detrazioni in valore percentuale:

per inapplicabilità della garanzia per vizi, per spese tecniche, oneri ed ammenda di 1.000,00 euro relativi alla presentazione della CILA ai sensi dell'art.6 bis 5 co. DPR 380/2001, per incertezza sui tempi di immissione in possesso:

- 5% del valore stimato pari a 4.302,15 euro.

VALORE DI STIMA 86.043,00 - 4.302,15 = **81.740,85 euro**
(ottantunomilasettecentoquaranta//85 euro) oltre oneri di Legge se dovuti.

Vendita non soggetta ad IVA. Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Rilevate difformità tra autorizzato e realizzato per le quali è necessaria la presentazione di CILA ai sensi dell'art.6 bis 5 co. DPR 380/2001.

Trattasi di vendita in asta giudiziaria pertanto l'acquirente, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c. è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Anzio (RM) - Corso Italia n.34, edificio A, interno 17, piano 2 con annessi cantina e posto auto coperto	59,34 mq	1.450,00 €/mq	€ 86.043,00	100,00	€ 86.043,00
Valore di stima:					€ 86.043,00

Valore di stima: € 86.043,00

Deprezzamento del 5,00 %

Valore finale di stima: € 81.740,85

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 01/02/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marullo Stefano

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia n.34, edificio A, interno 17, piano 2 con annessi cantina e posto auto coperto.

Appartamento sito al piano secondo di un maggior fabbricato con accesso pedonale al civico 34 di Corso Italia nel comune di Anzio. Il complesso immobiliare, ove è inserito il bene pignorato, denominato LE TORRI è costituito da più fabbricati di sei piani fuori terra ed ubicato in località Anzio 2 - Quartiere Europa, con accesso dalla Via Nettunense (SS207), dotata di opere di urbanizzazione e servizi. Il fabbricato dispone di un'area circostante in parte pavimentata adibita a percorsi pedonali e spazi di manovra transito, ed in parte sistemata a verde. L'unità residenziale distinta con l'interno n.17, è composta da ingresso-disimpegno, camera, bagno e soggiorno-pranzo con cucina a vista. All'appartamento sono annessi una cantina ed un posto auto coperto entrambi ubicati al piano interrato.

Identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio al foglio 17 particella 724 sub 35, piano 2, cat. A/2 cl.2, 2,5 vani, rendita Euro 316,33 (appartamento) - sub 289 piano S1, cat.C/2 cl. 4, 7 mq, rendita Euro 39,04 (cantina) - sub 74, piano S1, cat. C/6 cl.2 12 mq, rendita 78,09 (posto auto coperto).

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

Destinazione urbanistica: dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico di Anzio risulta che il fabbricato è stato regolarmente realizzato in regime di convenzione edilizia con il Comune di Anzio. L'area ove è inserito il compendio pignorato non è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lvo 42/04.

Prezzo base d'asta: € 81.740,85

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 833/2016 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.740,85

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Corso Italia n.34, edificio A, interno 17, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 724, Sub. 35, Categoria A2 - Fg. 17, Part. 724, Sub. 289, Categoria C2 - Fg. 17, Part. 724, Sub. 74, Categoria C6	Superficie	59,34 mq
Stato conservativo:	Buono stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento pignorato.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano secondo di un maggior fabbricato con accesso pedonale al civico 34 di Corso Italia nel comune di Anzio. Il complesso immobiliare, ove è inserito il bene pignorato, denominato LE TORRI è costituito da più fabbricati di sei piani fuori terra ed ubicato in località Anzio 2 - Quartiere Europa, con accesso dalla Via Nettunense (SS207), dotata di opere di urbanizzazione e servizi. Il fabbricato dispone di un'area circostante in parte pavimentata adibita a percorsi pedonali e spazi di manovra transito, ed in parte sistemata a verde. L'unità residenziale distinta con l'interno n.17, è composta da ingresso-disimpegno, camera, bagno e soggiorno-pranzo con cucina a vista. All'appartamento sono annessi una cantina ed un posto auto coperto entrambi ubicati al piano interrato. Il compendio pignorato è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Anzio al foglio 17 particella 724 sub 35, piano 2, cat.A/2 cl.2, 2,5 vani, rendita Euro 316,33 (appartamento) - sub 289 piano S1, cat.C/2 cl. 4, 7 mq, rendita Euro 39,04 (cantina) - sub 74, piano S1, cat. C/6 cl.2 12 mq, rendita 78,09 (posto auto coperto).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Verbale di accesso
- ✓ Certificato Notarile
- ✓ Relazione preliminare
- ✓ Atto pignoramento immobiliare
- ✓ Nomina custode giudiziario
- ✓ Proroga deposito CTU
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ N.3 planimetrie catastali
- ✓ Nota iscrizione ipotecaria
- ✓ Atti pratica edilizia Comune Anzio: concessioni edilizie originaria, in variante e in proroga, stralci elaborato grafico in variante.
- ✓ Autorizzazione di abitabilità
- ✓ Stralcio Tav. B_399 PTPR
- ✓ Elaborato grafico confronto stato rilevato-stato autorizzato
- ✓ Titolo di proprietà
- ✓ N. 3 Titoli ultraventennali
- ✓ Atti tribunale Velletri RGEI 89/99
- ✓ Comunicazione amministrazione condominiale: bilancio prev. 2017/18, quote condominiali, tabella millesimale.
- ✓ Quotazioni Banca Dati OMI e Borsino Imm.re
- ✓ Documentazione fotografica – foto aerea con ubicazione
- ✓ Relazione peritale in formato privacy