

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Arch. Prof. Manuel Peretti, nell'Esecuzione Immobiliare 403/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

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.....	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 403/2024 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 82.000,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	16

All'udienza del 23/02/2025, il sottoscritto Dott. Ing. Arch. Prof. Peretti Manuel, con studio in Via San Crispino, 4 - 00049 - Velletri (RM), email arkingsinergie@gmail.com, PEC ma.peretti@pec.archrm.it, Tel. 06 60661261, Fax 06 233206965, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Anzio (RM) - VIA ALGHE MARINE 8 (GIA' VIA DEI TULIPANI SNC), LOCALITA' LIDO DEI PINI (Coord. Geografiche: 41°32'06,40"N-12°33'25,35"E)

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una villa disposta principalmente su un unico livello (terra e lastrico) con relativa corte-giardino di pertinenza ed accessori.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Anzio (RM) - VIA ALGHE MARINE 8 (GIA' VIA DEI TULIPANI SNC), LOCALITA' LIDO DEI PINI

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come da relazione del professionista delegato, Avvocato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la documentazione appare completa e viene allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale a cui si rimanda.

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 35/96)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 35/96)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 26/96)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 35/96)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Per completezza si rimanda alla relazione del professionista delegato Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale parte integrante e sostanziale.

## CONFINI

L'immobile pignorato, trattandosi di una villa isolata con corte-giardino, confina con Via Alge Marine, Particella 543 (Foglio Catastale n°1), Particella 450 (Foglio Catastale n°1), Particella 729 (Foglio Catastale n°1), Particella 599 (Foglio Catastale n°56), Particella 602 (Foglio Catastale n°56)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	110,80 mq	137,80 mq	1	137,80 mq	3,09 m	TERRA
Veranda	36,00 mq	38,40 mq	0,8	30,72 mq	0,00 m	TERRA
Terrazza	2,90 mq	2,90 mq	,25	0,72 mq	0,00 m	TERRA
Lastrico solare	127,60 mq	137,80 mq	,15	20,67 mq	0,00 m	PRIMO
Cantina	7,20 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>192,16 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>192,16 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il complesso immobiliare che definisce il LOTTO UNICO è costituito da una villa isolata disposta principalmente su un livello (terra e lastrico solare) oltre ad accessori (cantina) e corte-giardino di pertinenza, che permette l'accesso al lotto direttamente da Via Acque Marine 8 (ingresso pedonale e carrabile).

Il piano terra è attualmente utilizzato integralmente come residenziale, ed è composta da una veranda un pranzo soggiorno, quattro camere due bagni e due cucine ed una terrazza; si evidenzia la presenza di una cantina, attualmente utilizzata come lavatoio-ripostiglio.

Al piano superiore, a cui si accede da una scala a chiocciola esterna, si sviluppa il lastrico solare.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/1991 al 30/05/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 99004, Sub. 1 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 960,61 Piano T
Dal 30/05/2020 al 26/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 435, Sub. 1 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 146 mq Rendita € 960,61 Piano T

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	435	1		A7	5	6 vani	146 mq	960,61 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'esame della planimetria catastale non corrisponde esattamente con lo stato dei luoghi:

- al Piano Terra per la non corretta rappresentazione del soggiorno e dell'attigua camera, inoltre non è

rappresentata la scala a chiocciola che collega al lastrico solare che risulta completamente assente, così come non è presente la cantina, disposta nella corte-giardino.

Si rimanda, per la corretta definizione dei luoghi, al rilievo redatto dal CTU, al momento del sopralluogo.

## PRECISAZIONI

Si precisa che le condizioni urbanistiche volte alla sanatoria e alla messa in pristino dei luoghi che implicano anche un aggiornamento catastale, associata allo stato di conservazione dell'immobile, è tale da ponderare ragionevolmente un deprezzamento pari a circa il 10%, a carico dell'aggiudicatario, ovvero pari a circa 25.000,00 complessivi, da ripartire proporzionalmente con gli altri comproprietari, oltre oneri di legge, così come meglio indicato nella stima immobiliare.

Si precisa che l'immobile, come dichiarato in occasione del sopralluogo, fa parte del "Consorzio Lido dei Pini Lupetta".

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discrete condizioni generali interne, mentre necessita di una manutenzione generale nell'esterno, dove sono presenti tracce di umidità di risalita, locali infiltrazioni, che hanno decoeso la tinteggiatura e l'intonaco, inoltre gli infissi esterni sono completamente da recuperare e/o da sostituire, poiché in forte degrado.

## PARTI COMUNI

Trattandosi di un lotto unico ed isolato, non sono presenti parti comuni, se non quanto rientrante nei regolamenti consortili.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Trattandosi di un lotto unico ed isolato, non sono presenti servitù.

Si precisa che l'immobile, come dichiarato in occasione del sopralluogo, fa parte del "Consorzio Lido dei Pini Lupetta"

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato, è rappresentato da una villa isolata con corte-giardino costituita da piano terra rialzato, piano lastricato e cantina ubicata a ridosso del confine. La struttura è realizzata in muratura e cemento armato con solai in travetti prefabbricati tipo SAP.

L'immobile è esposto su tutti e quattro i lati, l'accesso sia pedonale che carrabile avviene direttamente dalla viabilità pubblica. La villa si presenta in buone condizioni internamente mentre necessita di una manutenzione



generale nell'esterno, dove sono presenti tracce di umidità di risalita, locali infiltrazioni, che hanno decoeso la tinteggiatura e l'intonaco, inoltre gli infissi esterni sono completamente da recuperare e/o da sostituire, poiché in forte degrado.

Il fabbricato è esternamente intonacato e presenta una "zoccolatura" in materiale lapideo. L'immobile è dotato di infissi prevalentemente in legno con grate metalliche, porte tamburate, pavimentazioni in ceramica, così come il rivestimento della cucina e dei bagni.

L'altezza interna utile è di circa 3,09 m. per il piano terra-rialzato ed altezza variabile per la cantina, come meglio indicato nelle planimetrie di rilievo.

Le pareti e i soffitti sono intonacate.

Gli apparecchi igienico sanitari sono in ceramica smaltata completi di rubinetteria.

Impianti: impianto elettrico con quadro dedicato - impianto termico esclusivamente con scaldabagno elettrico per acqua sanitaria, - impianto idrico sottotraccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come accertato in occasione del sopralluogo dell'immobile pignorato, avvenuto in data 31-03-2025 e 14-04-2025, e dichiarato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile è a loro disposizione, non risultando la residenza di nessuno, utilizzato prevalentemente come casa di vacanza.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1991	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO GIANFRANCO IACOVONE	26/06/1991	31298	6226
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 2	10/07/1991	20581	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Per completezza si rimanda alla relazione del professionista delegato Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale parte integrante e sostanziale.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **SEQUESTRO CONSERVATIVO**  
Trascritto a ROMA 2 il 29/09/2023  
Reg. gen. 37533 - Reg. part. 5469  
Quota: 35/96  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **SEQUESTRO CONSERVATIVO**  
Trascritto a ROMA 2 il 19/10/2023  
Reg. gen. 44712 - Reg. part. 44712  
Quota: 35/96  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### *Oneri di cancellazione*

Per completezza si rimanda alla relazione del professionista delegato Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale parte integrante e sostanziale.

## NORMATIVA URBANISTICA

In base alla Variante Generale al P.R.G. approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n.1259 del 17/12/2004 l'immobile oggetto della presente procedura ricade nella seguente Zona Omogenea: ZONA B

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio emerge che il complesso architettonico ove insiste l'immobile oggetto di procedura esecutiva, è stato edificato in virtù di NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N° 2249 del 4/10/1961.

Risulta presente L'AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ DEL 20/07/1962.

Si evidenziano difformità rispetto a tale titolo edilizio, ovvero:

- difformità distributive interne;
- difformità prospettiche dovute essenzialmente ad una diversa posizione delle aperture/chiusure e ad una diversa disposizione della terrazza sul lato settentrionale.

Si evidenzia che la planimetria catastale è sicuramente più fedele alla realtà, ma anche questa presenta delle difformità, pertanto si rimanda al rilievo planimetrico redatto dal CTU per la corretta rappresentazione dei luoghi.

Sarà quindi necessario provvedere ad un aggiornamento urbanistico mediante il rilascio di un nuovo permesso a costruire in sanatoria, contestualmente a quello catastale.

Tale operazione, quantificata in perizia, sarà a carico dell'aggiudicatario, defalcando questo importo dalla stima a base d'asta.

**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.



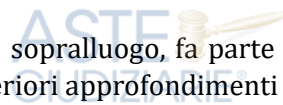
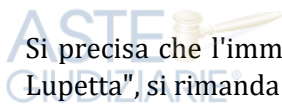
## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00



Si precisa che l'immobile, come dichiarato in occasione del sopralluogo, fa parte del "Consorzio Lido dei Pini Lupetta", si rimanda al sito [www.consorziolupetta.it](http://www.consorziolupetta.it) per ulteriori approfondimenti consortili.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Anzio (RM) - VIA ALGHE MARINE 8 (GIA' VIA DEI TULIPANI SNC), LOCALITA' LIDO DEI PINI

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una villa disposta principalmente su un unico livello (terra e lastrico) con relativa corte-giardino di pertinenza ed accessori.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 435, Sub. 1, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (35/96)

Valore di stima del bene: € 91.145,83

Lo scrivente, effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona con immobili assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto della presente stima, considerando stabili le condizioni dei beni e del mercato immobiliare, ritiene di effettuare la valutazione, adottando il metodo della stima analitica e della stima sintetica comparativa.

### STIMA ANALITICA

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo;
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o) annuo al quale si detraranno le spese che di norma si sostengono annualmente.

Il sottoscritto, fatte le dovute considerazioni ed effettuati opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione il valore locativo di € 10.800,00 che rappresenta il reddito lordo annuo.

Spese medie annue (S) per:



- lavori periodici e straordinari sul fabbricato (5%);
- quota di ammortamento (5%);
- imposizioni fiscali, (23%);

costituiscono un tasso di detrazione pari al 33% e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove:

$$R = \text{€}. 10.800,00 \quad S = 33\% \text{ di } R;$$

$$S = \text{€}. 10.800,00 \times 33 : 100 = \text{€}. 3.564,00;$$

$$R - S = \text{€}. 10.800,00 - 3.564,00 = \text{€}. 7.236,00 \text{ (canone netto).}$$

Capitalizzazione del canone netto (R - S) :  $r = V$ , ove  $r = 0,030$ ;

$$\text{€}. 7.236,00 : 0,030 = \text{€}. 241.200,00.$$

#### STIMA SINTETICA

Volendo comparare la stima analitica al probabile valore di mercato degli immobili, il sottoscritto adotta la stima sintetica, assumendo come parametro tecnico la superficie commerciale, valore della quale viene adottata nella stessa zona, in libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato della zona e considerando questi stabili, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione degli immobili (e ritenendo anche queste stabili), della zona nella quale gli stessi sono ubicati, lo scrivente ritiene equo attribuire i seguenti valori:

a) Super. lorda residenziale convenzionale mq 192,16\* € 1.350/mq = € 259.416,00

Detto valore viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo il valore complessivo dell'immobile stimato:

$$(\text{€}. 241.200,00 + \text{€}. 259.416,00) : 2 = \text{€}. 250.308,00$$

Orbene, le condizioni urbanistiche volte alla sanatoria e alla messa in pristino dei luoghi che implicano anche un aggiornamento catastale, associata allo stato di conservazione dell'immobile, è tale da ponderare ragionevolmente un deprezzamento pari a circa il 10%, a carico dell'aggiudicatario, ovvero pari a circa 25.000,00 complessivi, da ripartire proporzionalmente con gli altri comproprietari, oltre oneri di legge.

Valore finale, a base d'asta, del bene pignorato € 225.000,00 QUALORA FOSSE POSTO IN VENDITA IL 100%

Valore finale, a base d'asta, del bene pignorato € 91.145,83 -10% = 82.031,24 POSTO IN VENDITA NELLA QUOTA DI 35/96 OVVERO 36,45833333%

Ovvero, arrotondando in difetto € -31,24

Valore finale, a base d'asta, del bene pignorato € 82.000,00 POSTO IN VENDITA NELLA QUOTA DI 35/96 OVVERO di 36,45833333%



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Anzio (RM) - VIA ALGHE MARINE 8 (GIA' VIA DEI TULIPANI SNC), LOCALITA' LIDO DEI PINI	192,16 mq	1.301,00 €/mq	€ 250.000,00	36,46%	€ 91.145,83
				Valore di stima:	€ 91.145,83

Valore di stima: € 91.145,83

### Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%

**Valore finale di stima: € 82.000,00**

Si precisa che le condizioni urbanistiche volte alla sanatoria e alla messa in pristino dei luoghi che implicano anche un aggiornamento catastale, associata allo stato di conservazione dell'immobile, è tale da ponderare ragionevolmente un deprezzamento pari a circa il 10%, a carico dell'aggiudicatario, ovvero pari a circa 25.000,00 complessivi, da ripartire proporzionalmente con gli altri comproprietari, oltre oneri di legge, così come meglio indicato nella stima immobiliare.

Risultando il valore finale, a base d'asta, del bene pignorato € 91.145,83 - 10% = 82.031,24 POSTO IN VENDITA NELLA QUOTA DI 35/96 OVVERO 36,4583333%

Ovvero, arrotondando in difetto € -31,24

Valore finale a base d'asta, del bene pignorato €. **82.000,00** POSTO IN VENDITA NELLA QUOTA DI 35/96 OVVERO di 36,4583333%

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che le condizioni urbanistiche volte alla sanatoria e alla messa in pristino dei luoghi che implicano anche un aggiornamento catastale, associata allo stato di conservazione dell'immobile, è tale da ponderare ragionevolmente un deprezzamento pari a circa il 10%, a carico dell'aggiudicatario, ovvero pari a circa 25.000,00 complessivi, da ripartire proporzionalmente con gli altri comproprietari, oltre oneri di legge, così come meglio indicato nella stima immobiliare.

Si precisa che l'immobile, come dichiarato in occasione del sopralluogo, fa parte del "Consorzio Lido dei Pini Lupetta".

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 25/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Ing. Arch. Prof. Manuel Peretti



#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ Altri allegati - RELAZIONE PRELIMINARE
- ✓ Altri allegati - CERTIFICATO NOTARILE
- ✓ Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Altri allegati - VISURA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE TECNICA
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIE DI RILIEVO
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CONSORTILE
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Anzio (RM) - VIA ALGHE MARINE 8 (GIA' VIA DEI TULIPANI SNC), LOCALITA' LIDO DEI PINI  
L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una villa disposta principalmente su un unico livello (terra e lastrico) con relativa corte-giardino di pertinenza ed accessori.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 435, Sub. 1, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (35/96)  
Destinazione urbanistica: In base alla Variante Generale al P.R.G. approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n.1259 del 17/12/2004 l'immobile oggetto della presente procedura ricade nella seguente Zona Omogenea: ZONA B

**Prezzo base d'asta: € 82.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 403/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.000,00**

Bene N° 1 - Villa			
<b>Ubicazione:</b>	Anzio (RM) - VIA ALGHE MARINE 8 (GIA' VIA DEI TULIPANI SNC), LOCALITA' LIDO DEI PINI		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	35/96
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 435, Sub. 1, Categoria A7	<b>Superficie</b>	192,16 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in discrete condizioni generali interne, mentre necessita di una manutenzione generale nell'esterno, dove sono presenti tracce di umidità di risalita, locali infiltrazioni, che hanno decoeso la tinteggiatura e l'intonaco, inoltre gli infissi esterni sono completamente da recuperare e/o da sostituire, poiché in forte degrado.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una villa disposta principalmente su un unico livello (terra e lastrico) con relativa corte-giardino di pertinenza ed accessori.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## Trascrizioni

- **SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 2 il 29/09/2023

Reg. gen. 37533 - Reg. part. 5469

Quota: 35/96

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

- **SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a ROMA 2 il 19/10/2023

Reg. gen. 44712 - Reg. part. 44712

Quota: 35/96

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

