
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Buzi Marcello, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONACHELLE VECCHIE 38, interno 3, piano 2	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONACHELLE VECCHIE 38, interno 2, piano 1	5
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONACHELLE VECCHIE s.c., piano T.....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	14
Patti	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14



Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 3	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità	19
Confini	19
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali	20
Precisazioni.....	21
Patti	21
Stato conservativo	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Stima / Formazione lotti	25
Lotto 1	25
Lotto 2	26
Lotto 3	26
Riserve e particolarità da segnalare	27
Riepilogo bando d'asta	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29
Lotto 3	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 31/2021 del R.G.E.	30
Lotto 1	30



Lotto 2	30
Lotto 3	31



INCARICO

All'udienza del 10/03/2021, il sottoscritto Arch. Buzi Marcello, con studio in Piazza Matteotti, 12 - 00047 - Marino (RM), email m.buzi@studiobuzi.it, PEC ma.buzi@pec.archrm.it, Tel. 335 5300523, Fax 06 93663116, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/03/2021 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 Pomezia (RM) - VIA MONACHELLE VECCHIE 38, interno 3, piano 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONACHELLE VECCHIE 38, interno 2, piano 1
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONACHELLE VECCHIE s.c., piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONACHELLE VECCHIE 38, INTERNO 3, PIANO 2

L'immobile è sito in zona agricola tra la zona industriale di Santa Palomba a nord est, Santa Procula a sud ovest, in zona isolata, caratterizzata da abitazioni sparse, lontano da servizi di vicinato e da servizi in generale. L'appartamento è posto al piano secondo di un edificio plurifamiliare, distinto con il numero interno 3, composto da terrazzo, soggiorno, cucina, 2 bagni, tre camere e balcone.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONACHELLE VECCHIE 38, INTERNO 2, PIANO 1

L'immobile è sito in zona agricola tra la zona industriale di Santa Palomba a nord est, Santa Procula a sud ovest, in zona isolata, caratterizzata da abitazioni sparse, lontano da servizi di vicinato e da servizi in generale. L'appartamento è posto al primo piano di un edificio plurifamiliare, distinto con il numero interno 2, composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, 2 bagni, veranda e balcone.

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA MONACHELLE VECCHIE S.C., PIANO T

L'immobile è sito in zona agricola tra la zona industriale di Santa Palomba a nord est, Santa Procula a sud ovest, in zona isolata, caratterizzata da abitazioni sparse, lontano da servizi di vicinato e da servizi in generale. Il fabbricato è un capannone realizzato con struttura in ferro e rivestito con pannelli modulari, con un unico



accesso sul fronte principale

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONACHELLE VECCHIE 38, interno 3, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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.

CONFINI

L'immobile confina a con cortile interno, a nord con il vano scala e zona comune, a est con Via delle Monachelle Vecchia

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,92 mq	138,91 mq	1,00	138,91 mq	2,70 m	2
Terrazza	15,39 mq	17,87 mq	0,25	4,47 mq	0,00 m	2
Balcone	10,32 mq	12,28 mq	0,25	3,07 mq	0,00 m	2



Totale superficie convenzionale:	146,45 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	146,45 mq	

Appartamento sito in zona agricola, lontano da tutti i sevizi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/06/2005 al 08/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 533, Sub. 504 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 681,72 Piano 2
Dal 13/10/2021 al 08/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 533, Sub. 504 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 151 mq Rendita € 687,72 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	533	503		A2	2	6	148 mq	681,72 €	1	

Corrispondenza catastale

IN SEGUITO AD ANALISI CARTACEA E DA SOPRALLUOGO EFFETTUATO, SI E' RISCONTRATO DELLE DIFFORMITA' TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE. UNA PORZIONE DEL TERRAZZO E' STATA CHIUSA AL FINE DI CREARE UNA VERANDA CHE COLLEGA L'USCITA DAL CORPO SCALA CON L'INGRESSO DELL'APPARTAMENTO DI 3,20 ML DI LUNGHEZZA PER 1,20 ML DI LARGHEZZA.



PRECISAZIONI

SONO STATI ESAMINATI GLI ATTI DEL PROCEDIMENTO E CONTROLLATA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA C.P.C.

PATTI

RISULTA IN ESSERE UN CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO IN DATA 16/10/2014

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE SI PRESENTA IN UN BUONO STATO CONSERVATIVO.

PARTI COMUNI

L'IMMOBILE E' UN'APPARTAMENTO ALL'INTERNO DI UN FABBRICATO COMPOSTO DA TRE UNITA' ABITATIVE, PERTANTO RISULTANO PARTI COMUNI IL VANO SCALA CONDIVISO CON L'INTERNO 2 E LE AREE ESTERNE.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato è sito all'interno di un'area comune non suddivisa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è un fabbricato costruito in più epoche, con struttura in cemento armato e murature di tamponamento in laterizio. Si sviluppa per 3 piani fuori terra. La copertura è a tetto a padiglione, ed esternamente il fabbricato è rifinito ad intonaco, non in buono stato manutentivo.

Al cespite si accede tramite il corpo scala comune con l'interno 2, che risulta non rifinito con i mattoni ancora da intonacare, non è dotato di ascensore.

L'altezza media interna dell'appartamento è di 2,70 ml, in quanto appartamento posto al piano sottotetto con altezza minima di 2,37 ml e altezza al colmo 3,00 ml . Internamente i pavimenti sono in gress porcellanato, le pareti sono rifinite ad intonaco e gli infissi sono in alluminio e vetrocamera. L'immobile non è dotato di certificazione degli impianti, riscaldamento con radiatori ed acqua calda sanitaria prodotta tramite caldaia a gas. Quota parte del terrazzo è stato chiuso per creare una veranda di collegamento protetto tra il corpo scala e l'ingresso dell'appartamento lunga 3,20 ml e larga 1,20 ml.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:



- Registrazione contratto: 16/10/2014

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato dal locatario, con un contratto di 4 anni + 4 anni con tacito rinnovo a decorrere dal 02/01/2014.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/01/1976 al 07/02/2003	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SALERNO VINCENZO	08/01/1976	291770	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	05/02/1976	1888	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/2003 al 08/09/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO AUGUSTO BELLAGAMBA	07/02/2003	97530	25803
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	26/02/2003	7761	5258
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 2	25/02/2003	2671	1V
Dal 08/09/2010 al 13/10/2021	**** Omissis ****	DIVISIONE E DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO AUGUSTO BELLAGAMBA	08/09/2010	113907	36986
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	24/09/2010	55811	32062
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 2	01/09/2010	24089	1T

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio aggiornate al 03/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a ROMA 2 il 16/12/2016
Reg. gen. 58025 - Reg. part. 10324
Quota: 1/1
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 290.956,44
Data: 19/04/2015
N° repertorio: 2358
N° raccolta: 2015
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 2 il 09/01/2017
Reg. gen. 788 - Reg. part. 108
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Capitale: € 67.278,29

Data: 12/11/2015

N° repertorio: 2620

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA 2 il 18/05/2017

Reg. gen. 22672 - Reg. part. 3728

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 178.006,38

Data: 11/10/2015

N° repertorio: 2418

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA 2 il 08/02/2021

Reg. gen. 5857 - Reg. part. 4096

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

SECONDO IL PRG APPROVATO CON D.G.R. N. 4246 DEL 20/11/1974 L'AREA RICADE IN ZONA H - AGRICOLA

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile è stato edificato in assenza di Licenza Edilizia, per lo stesso è stata rilasciata Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 n. 12/90, successivamente è stata rilasciata "Concessione n. 185/91 per attività comportante trasformazione Urbanistica ed Edilizia del Territorio Comunale" prot. n. 43932 del 10/11/90 pratica n. 3025 per la realizzazione a tetto del fabbricato, infine è stata presentata Richiesta di Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge n. 326 del 24/11/2003 prot. 86390 del 10/12/2004, pratica di condono 1860/03 e Richiesta di Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge n. 326 del 24/11/2003 prot. 86388 del 10/12/2004 pratica di condono 1853/0, per il frazionamento in più unità immobiliari, per le quali sono state pagate le oblazioni ma devono essere completate. Negli atti presenti al Comune di Pomezia non sono presenti elaborati grafici di alcuna delle Concessioni rilasciate, ne tantomeno delle richieste di concessioni in sanatoria, pertanto l'unico elaborato grafico per verificare la planimetria dell'immobile è la planimetria catastale.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non essendo elaborati grafici in atti che rappresentino lo stato dei luoghi l'unico elemento grafico a cui far riferimento è la planimetria catastale, risultante al catasto in atti dal 09/06/2005 prot. n. RM0433278 FUSIONE E FRAZIONAMENTO n. 57938.1/2005. Con suddetta planimetria catastale, dal sopralluogo effettuato, è emersa la seguente difformità: UNA PORZIONE DEL TERRAZZO E' STATA CHIUSA AL FINE DI CREARE UNA VERANDA CHE COLLEGA L'USCITA DAL CORPO SCALA CON L'INGRESSO DELL'APPARTAMENTO DI 3,20 ML DI LUNGHEZZA PER 1,20 ML DI LARGHEZZA.

E' stato necessario redigere Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risulta costituito un condominio ne una suddivisione delle aree esterne , anche se esistono zone comuni ai tre immobili che costituiscono il fabbricato.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONACHELLE VECCHIE 38, interno 2, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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)

CONFINI

L'immobile confina a sud con l'interno 1, a nord con il vano scala e zona comune

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	120,89 mq	138,91 mq	1,00	138,91 mq	2,95 m	1
Veranda	17,31 mq	20,58 mq	0,95	19,55 mq	2,95 m	1
Balcone	7,73 mq	8,91 mq	0,25	2,23 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				160,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,69 mq		

Appartamento sito in zona agricola, lontano da tutti i sevizi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/06/2005 al 08/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 13, Part. 533, Sub. 503 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 681,72 Piano 1
Dal 13/10/2021 al 08/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 13, Part. 533, Sub. 503 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 148 mq Rendita € 687,72 Piano 1

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	13	533	503		A2	2	6	148 mq	681,72 €	1	

Corrispondenza catastale

IN SEGUITO AD ANALISI CARTACEA E DA SOPRALLUOGO EFFETTUATO, SI E' RISCONTRATO DELLE DIFFORMITA' TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE. L'AMBIENTE RIPORTATO IN PLANIMETRIA COME VERANDA RISULTA CHIUSO CON DEGLI INFISSI, UNO DEI BAGNI RISULTA ESSERE UN RIPOSTIGLIO E LA CUCINA E' POSIZIONATA ALL'INGRESSO DELL'IMMOBILE.

PRECISAZIONI

SONO STATI ESAMINATI GLI ATTI DEL PROCEDIMENTO E CONTROLLATA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA C.P.C.

PATTI

RISULTA IN ESSERE UN CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO IN DATA 16/10/2014

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE SI PRESENTA IN UN DISCRETO STATO CONSERVATIVO, SEPPUR NON MANUTENZIONATO DA TEMPO.

PARTI COMUNI

L'IMMOBILE E' UN'APPARTAMENTO ALL'INTERNO DI UN FABBRICATO COMPOSTO DA TRE UNITA' ABITATIVE, PERTANTO RISULTANO PARTI COMUNI IL VANO SCALA CONDIVISO CON L'INTERNO 3 E LE AREE ESTERNE.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato è sito all'interno di un'area comune non suddivisa.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è un fabbricato costruito in più epoche, con struttura in cemento armato e murature di tamponamento in laterizio. Si sviluppa per 3 piani fuori terra. La copertura è a tetto a padiglione, ed esternamente il fabbricato è rifinito ad intonaco, non in buono stato manutentivo.

Al cespite si accede tramite il corpo scala comune con l'interno 3, che risulta non rifinito con i mattoni ancora da intonacare, non è dotato di ascensore.

L'altezza interna dell'appartamento è di 2,95 ml. Internamente i pavimenti sono in maioliche degli anni 60/70, le pareti sono rifinite ad intonaco e gli infissi sono in legno. L'immobile non è dotato di certificazione degli impianti, riscaldamento con radiatori ed acqua calda sanitaria prodotta tramite caldaia a gas. La veranda in difformità alla planimetria catastale è stata chiusa con infissi in alluminio e grate in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/10/2014

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato dalla locataria, con un contratto di 4 anni + 4 anni con tacito rinnovo a decorrere dal 02/01/2014.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/01/1976 al 07/02/2003	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SALERNO VINCENZO	08/01/1976	291770	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	05/02/1976	1888	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/2003 al 08/09/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO AUGUSTO BELLAGAMBA	07/02/2003	97530	25803
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	26/02/2003	7761	5258
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ROMA 2	25/02/2003	2671	1V		
Dal 08/09/2010 al 13/10/2021	**** Omissis ****	DIVISIONE E DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO AUGUSTO BELLAGAMBA	08/09/2010	113907	36986
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	24/09/2010	55811	32062
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ROMA 2	01/09/2010	24089	1T		

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio aggiornate al 03/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 16/12/2016
Reg. gen. 58025 - Reg. part. 10324
Quota: 1/1
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 290.956,44
Data: 19/04/2015
N° repertorio: 2358
N° raccolta: 2015
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 2 il 09/01/2017
Reg. gen. 788 - Reg. part. 108
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 67.278,29
Data: 12/11/2015
N° repertorio: 2620
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 2 il 18/05/2017
Reg. gen. 22672 - Reg. part. 3728
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 178.006,38
Data: 11/10/2015
N° repertorio: 2418

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 2 il 08/02/2021
Reg. gen. 5857 - Reg. part. 4096
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato in assenza di Licenza Edilizia, per lo stesso è stata rilasciata Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 n. 12/90, successivamente è stata rilasciata "Concessione n. 185/91 per attività comportante trasformazione Urbanistica ed Edilizia del Territorio Comunale" prot. n. 43932 del 10/11/90 pratica n. 3025 per la realizzazione a tetto del fabbricato, infine è stata presentata Richiesta di Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge n. 326 del 24/11/2003 prot. 86390 del 10/12/2004, pratica di condono 1860/03 e Richiesta di Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge n. 326 del 24/11/2003 prot. 86388 del 10/12/2004 pratica di condono 1853/0, per il frazionamento in più unità immobiliari, per le quali sono state pagate le oblazioni ma devono essere completate. Negli atti presenti al Comune di Pomezia non sono presenti elaborati grafici di alcuna delle Concessioni rilasciate, ne tantomeno delle richieste di concessioni in sanatoria, pertanto l'unico elaborato grafico per verificare la planimetria dell'immobile è la planimetria catastale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esistendo elaborati grafici in atti che rappresentino lo stato dei luoghi l'unico elemento grafico a cui far riferimento è la planimetria catastale, risultante al catasto in atti dal 09/06/2005 prot. n. RM0433278 FUSIONE E FRAZIONAMENTO n. 57938.1/2005. Con suddetta planimetria catastale, dal sopralluogo effettuato, sono emerse delle difformità: chiusura della veranda con infissi in alluminio; diverso posizionamento della cucina rispetto a dove rappresentata in planimetria; al posto di uno dei bagni è presente un ripostiglio. E' inoltre presente sulla facciata principale una scala in ferro che dà accesso alla zona pranzo, creando così un'accesso indipendente all'appartamento, che risulta però non utilizzata. E' stato necessario redigere Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risulta costituito un condominio ne una suddivisione delle aree esterne , anche se esistono zone comuni ai tre immobili che costituiscono il fabbricato.

LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONACHELLE VECCHIE s.c., piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a con cortile interno, a nord est con via delle Monachelle Vecchia, a sud est con particella 1223

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	375,00 mq	388,80 mq	1,00	388,80 mq	5,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				388,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				388,80 mq		



Magazzino sito in zona agricola, lontano da tutti i sevizi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/1991 al 04/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 278 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 6090 Reddito dominicale € 27,84 Reddito agrario € 17,30
Dal 04/08/2011 al 10/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 13, Part. 1641, Sub. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 484 Rendita € 2.124,70 Piano T
Dal 10/05/2013 al 16/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 13, Part. 1641, Sub. 501 Categoria C2 Cl.4, Cons. 484 Superficie catastale 992 mq Rendita € 2.124,70 Piano T

DA VERIFICA STORICA SULLE VISURE CATASTALI LA PARTICELLA 1641 SUB 501 REGISTRATA AL CATASTO FABBRICATI DERIVA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA 1641 SUB 3; A SUA VOLTA LA PARTICELLA 1641 SUB 3 ATTUALMENTE SOPPRESSA DERIVA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA 278 REGISTRATA AL CATASTO TERRENI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	1641	501		C2	4	484	992 mq	2124,7 €	T	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

IN SEGUITO AD ANALISI CARTACEA E DA SOPRALLUOGO EFFETTUATO, SI E' RISCONTRATO DELLE DIFFORMITA' TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE. UNA PORZIONE DEL FABBRICATO RISULTA DEMOLITA, MENTRE INTERNAMENTE SUL LATO SUD EST RISULTA COLLEGATO SENZA ALCUNA BARRIERA FISICA CON ALTRO CORPO DI FABBRICA DISTINTO IN CATASTO ALLA PARTICELLA 1223

PRECISAZIONI

SONO STATI ESAMINATI GLI ATTI DEL PROCEDIMENTO E CONTROLLATA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA C.P.C.

PATTI

RISULTA IN ESSERE UN CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO IN DATA 06/08/2015

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE SI PRESENTA IN UN BUONO STATO CONSERVATIVO PER LA PARTE DI FABBRICATO ESISTENTE.

PARTI COMUNI

L'IMMOBILE SEPPUR DOTATO DI UN PROPRIO TERRENO NON E' DOTATO DI ACCESSO CARRABILE ED UTILIZZA LE PARTICELLA LIMITROFE PER L'ACCESSO (1223-533)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato UTILIZZA PER L'ACCESSO LE PARTICELLE LIMITROFE DISTINTE IN CATASTO AL FOGLIO 13 PARTICELLA 1223 E 533

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è un capannone con struttura in ferro e pareti in pannelli modulari, la copertura è inclinata con altezza massima di 5,60 ml e altezza minima di 4,00 ml. Internamente il passo delle travi di 15x15 cm è ogni 3,90 ml con ampiezza interna netta di 11,20 ml.

STATO DI OCCUPAZIONE



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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/08/2015

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato dal locatario, con un contratto di 6 anni + 6 anni con tacito rinnovo a decorrere dal 01/05/2015.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 800,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/1996 al 28/09/2005	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARIO MISISTI	11/01/1996	12538	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	01/02/1996	3679	2214
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/2005 al 08/09/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO AUGUSTO BELLAGAMBA	28/09/2005	103612	29872
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	12/10/2005	66666	38945
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 2	11/10/2005	23728	1T
Dal 08/09/2010 al 13/10/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO AUGUSTO BELLAGAMBA	08/09/2021	113908	36987
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	24/09/2010	55813	32064
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ROMA 2	23/09/2010	24321	1T		

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio aggiornate al 03/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 16/12/2016
Reg. gen. 58025 - Reg. part. 10324
Quota: 1/1
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 290.956,44
Data: 19/04/2015
N° repertorio: 2358
N° raccolta: 2015



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 2 il 09/01/2017
Reg. gen. 788 - Reg. part. 108
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 67.278,29
Data: 12/11/2015
N° repertorio: 2620
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 2 il 18/05/2017
Reg. gen. 22672 - Reg. part. 3728
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 178.006,38
Data: 11/10/2015
N° repertorio: 2418

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 2 il 08/02/2021
Reg. gen. 5857 - Reg. part. 4096
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

SECONDO IL PRG APPROVATO CON D.G.R. N. 4246 DEL 20/11/1974 L'AREA RICADE IN ZONA H - AGRICOLA

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Non è stato possibile reperire negli atti del Comune di Pomezia documentazione attestante la regolarità urbanistica dell'immobile, in quanto la documentazione relativa alla pratica edilizia n. 3025 è posta sotto sequestro dalla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Velletri a seguito di presunto illecito edilizio, tale documentazione è contenuta nel Fascicolo n. 1966/14 giacente presso il Comando dei Vigili Urbani di Pomezia. A tal fine era stata presentata richiesta di autorizzazione all' accesso al fascicolo al G.E. in data 23/11/2021, per la quale non si è ricevuto alcun riscontro.

Pertanto vista l'assenza di atti riguardanti l'immobile non può esserne determinata la regolarità urbanistica.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE PRESENTE SUL TERRENO RISULTA SOLAMENTE LA PLANIMETRIA CATASTALE, CHE COME VERIFICATO DURANTE IL SOPRALLUOGO E' DIFFORME DALLO STATO ATTUALE, IN QUANTO RISULTA RAPPRESENTATA UNA PORZIONE DI IMMOBILE NON PIU' ESISTENTE, MENTRE INTERNAMENTE SUL LATO SUD EST RISULTA COLLEGATO SENZA ALCUNA BARRIERA FISICA CON ALTRO CORPO DI FABBRICA DISTINTO IN CATASTO ALLA PARTICELLA 1223.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

NON RISULTANO VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONACHELLE VECCHIE 38, interno 3, piano 2
L'immobile è sito in zona agricola tra la zona industriale di Santa Palomba a nord est, Santa Procula a sud ovest, in zona isolata, caratterizzata da abitazioni sparse, lontano da servizi di vicinato e da servizi in generale. L'appartamento è posto al piano secondo di un edificio plurifamiliare, distinto con il numero interno 3, composto da terrazzo, soggiorno, cucina, 2 bagni, tre camere e balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 533, Sub. 503, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 161.095,00
Si è proceduto a verificare il valore dell'immobile sia sull'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, sia comparando l'immobile oggetto di pignoramento con altri immobili in



vendita simili per stato di manutenzione e per posizione.

Vanno considerate le spese per la conclusione della sanatoria Spese tecniche: € 3.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - VIA MONACHELLE VECCHIE 38, interno 3, piano 2	146,45 mq	1.100,00 €/mq	€ 161.095,00	100,00%	€ 161.095,00
				Valore di stima:	€ 161.095,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONACHELLE VECCHIE 38, interno 2, piano 1
L'immobile è sito in zona agricola tra la zona industriale di Santa Palomba a nord est, Santa Procula a sud ovest, in zona isolata, caratterizzata da abitazioni sparse, lontano da servizi di vicinato e da servizi in generale. L'appartamento è posto al primo piano di un edificio plurifamiliare, distinto con il numero interno 2, composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, 2 bagni, veranda e balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 533, Sub. 503, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 152.655,50
Si è proceduto a verificare il valore dell'immobile sia sull'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, sia comparando l'immobile oggetto di pignoramento con altri immobili in vendita simili per stato di manutenzione e per posizione.
Vanno considerate le spese per la conclusione della sanatoria Spese tecniche: € 3.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Pomezia (RM) - VIA MONACHELLE VECCHIE 38, interno 2, piano 1	160,69 mq	950,00 €/mq	€ 152.655,50	100,00%	€ 152.655,50
				Valore di stima:	€ 152.655,50

LOTTO 3



- Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONACHELLE VECCHIE s.c., piano T**
 L'immobile è sito in zona agricola tra la zona industriale di Santa Palomba a nord est, Santa Procula a sud ovest, in zona isolata, caratterizzata da abitazioni sparse, lontano da servizi di vicinato e da servizi in generale. Il fabbricato è un capannone realizzato con struttura in ferro e rivestito con pannelli modulari, con un unico accesso sul fronte principale
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1641, Sub. 501, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 272.160,00
 Si è proceduto a verificare il valore dell'immobile sia sull'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, in zone simili per caratteristiche e limitrofe, sia comparando l'immobile oggetto di pignoramento con altri immobili in vendita simili per stato di manutenzione e per posizione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Pomezia (RM) - VIA MONACHELLE VECCHIE s.c., piano T	388,80 mq	700,00 €/mq	€ 272.160,00	100,00%	€ 272.160,00
				Valore di stima:	€ 272.160,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Va approfondita la verifica della regolarità urbanistica sia per il lotto 1 e 2, in quanto seppur presente documentazione riguardante gli immobili non sono presenti elaborati grafici, pertanto l'unico elemento che fa fede a livello planimetrico è la planimetria catastale, sia per quanto riguarda il lotto 3 la cui documentazione risulta posta sotto sequestro dalla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Velletri a seguito di presunto illecito edilizio, tale documentazione è contenuta nel Fascicolo n. 1966/14 giacente presso il Comando dei Vigili Urbani di Pomezia. A tal fine era stata presentata richiesta di autorizzazione all' accesso al fascicolo al G.E. in data 23/11/2021, per la quale non si è ricevuto alcun riscontro.

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.

Marino, li 16/12/2021



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale sopralluogo (Aggiornamento al 16/12/2021)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - estratto di mappa (Aggiornamento al 16/12/2021)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - catastali lotto 1 (Aggiornamento al 16/12/2021)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - catastali lotto 2 (Aggiornamento al 16/12/2021)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - catastali lotto 3 (Aggiornamento al 16/12/2021)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - atto lotto 3 (Aggiornamento al 16/12/2021)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - atto lotto 1 e 2 (Aggiornamento al 16/12/2021)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - concessioni edilizie lotto 1 e 2 (Aggiornamento al 16/12/2021)
- ✓ N° 9 Altri allegati - contratto di locazione lotto 1 (Aggiornamento al 16/12/2021)
- ✓ N° 10 Altri allegati - contratto di locazione lotto 2 (Aggiornamento al 16/12/2021)
- ✓ N° 11 Altri allegati - contratto di locazione lotto 3 (Aggiornamento al 16/12/2021)
- ✓ N° 12 Altri allegati - ape lotto 1 (Aggiornamento al 16/12/2021)
- ✓ N° 13 Altri allegati - ape lotto 2 (Aggiornamento al 16/12/2021)
- ✓ N° 14 Foto - lotto 1 (Aggiornamento al 16/12/2021)
- ✓ N° 15 Foto - lotto 2 (Aggiornamento al 16/12/2021)
- ✓ N° 16 Foto - lotto 3 (Aggiornamento al 16/12/2021)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONACHELLE VECCHIE 38, interno 3, piano 2
L'immobile è sito in zona agricola tra la zona industriale di Santa Palomba a nord est, Santa Procula a sud ovest, in zona isolata, caratterizzata da abitazioni sparse, lontano da servizi di vicinato e da servizi in generale. L'appartamento è posto al piano secondo di un edificio plurifamiliare, distinto con il numero interno 3, composto da terrazzo, soggiorno, cucina, 2 bagni, tre camere e balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 533, Sub. 503, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: SECONDO IL PRG APPROVATO CON D.G.R. N. 4246 DEL 20/11/1974 L'AREA RICADE IN ZONA H - AGRICOLA

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONACHELLE VECCHIE 38, interno 2, piano 1
L'immobile è sito in zona agricola tra la zona industriale di Santa Palomba a nord est, Santa Procula a sud ovest, in zona isolata, caratterizzata da abitazioni sparse, lontano da servizi di vicinato e da servizi in generale. L'appartamento è posto al primo piano di un edificio plurifamiliare, distinto con il numero interno 2, composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, 2 bagni, veranda e balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 533, Sub. 503, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: SECONDO IL PRG APPROVATO CON D.G.R. N. 4246 DEL 20/11/1974 L'AREA RICADE IN ZONA H - AGRICOLA

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Pomezia (RM) - VIA MONACHELLE VECCHIE s.c., piano T
L'immobile è sito in zona agricola tra la zona industriale di Santa Palomba a nord est, Santa Procula a sud ovest, in zona isolata, caratterizzata da abitazioni sparse, lontano da servizi di vicinato e da servizi in generale. Il fabbricato è un capannone realizzato con struttura in ferro e rivestito con pannelli modulari, con un unico accesso sul fronte principale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1641, Sub. 501, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: SECONDO IL PRG APPROVATO CON D.G.R. N. 4246 DEL 20/11/1974 L'AREA RICADE IN ZONA H - AGRICOLA



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 31/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - VIA MONACHELLE VECCHIE 38, interno 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 533, Sub. 503, Categoria A2	Superficie	146,45 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE SI PRESENTA IN UN BUONO STATO CONSERVATIVO.		
Descrizione:	L'immobile è sito in zona agricola tra la zona industriale di Santa Palomba a nord est, Santa Procula a sud ovest, in zona isolata, caratterizzata da abitazioni sparse, lontano da servizi di vicinato e da servizi in generale. L'appartamento è posto al piano secondo di un edificio plurifamiliare, distinto con il numero interno 3, composto da terrazzo, soggiorno, cucina, 2 bagni, tre camere e balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - VIA MONACHELLE VECCHIE 38, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 533, Sub. 503, Categoria A2	Superficie	160,69 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE SI PRESENTA IN UN DISCRETO STATO CONSERVATIVO, SEPPUR NON MANUTENZIONATO DA TEMPO.		
Descrizione:	L'immobile è sito in zona agricola tra la zona industriale di Santa Palomba a nord est, Santa Procula a sud ovest, in zona isolata, caratterizzata da abitazioni sparse, lontano da servizi di vicinato e da servizi in generale. L'appartamento è posto al primo piano di un edificio plurifamiliare, distinto con il numero interno 2, composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, 2 bagni, veranda e balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



LOTTO 3

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - VIA MONACHELLE VECCHIE s.c., piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1641, Sub. 501, Categoria C2	Superficie	388,80 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE SI PRESENTA IN UN BUONO STATO CONSERVATIVO PER LA PARTE DI FABBRICATO ESISTENTE.		
Descrizione:	L'immobile è sito in zona agricola tra la zona industriale di Santa Palomba a nord est, Santa Procula a sud ovest, in zona isolata, caratterizzata da abitazioni sparse, lontano da servizi di vicinato e da servizi in generale. Il fabbricato è un capannone realizzato con struttura in ferro e rivestito con pannelli modulari, con un unico accesso sul fronte principale		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

