

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mattocchia Romina, nell'Esecuzione Immobiliare 416/2020 del R.G.E.

contro

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	13
Premessa.....	13
Lotto 1.....	14
Descrizione.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini.....	15
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali.....	17
Precisazioni.....	18
Patti.....	19
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Lotto 2.....	25
Descrizione.....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità.....	26
Confini.....	26
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Dati Catastali.....	28
Precisazioni.....	28
Patti.....	28
Stato conservativo.....	29
Parti Comuni.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29

Stato di occupazione .....	29
Provenienze Ventennali .....	30
Formalità pregiudizievoli .....	31
Normativa urbanistica .....	31
Regolarità edilizia .....	32
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Lotto 3 .....	34
Descrizione .....	35
Completezza documentazione ex art. 567.....	35
Titolarità .....	35
Confini .....	35
Consistenza.....	35
Cronistoria Dati Catastali.....	36
Dati Catastali .....	36
Precisazioni.....	37
Patti .....	37
Stato conservativo .....	37
Parti Comuni.....	37
Servitù, censo, livello, usi civici.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione .....	38
Provenienze Ventennali .....	38
Formalità pregiudizievoli .....	40
Normativa urbanistica .....	40
Regolarità edilizia .....	40
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Lotto 4.....	42
Descrizione .....	43
Completezza documentazione ex art. 567.....	43
Titolarità .....	43
Confini .....	43
Consistenza.....	43
Cronistoria Dati Catastali.....	44
Dati Catastali .....	45
Precisazioni.....	46
Patti .....	46
Stato conservativo .....	46
Parti Comuni.....	46

Servitù, censo, livello, usi civici.....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Stato di occupazione .....	47
Provenienze Ventennali .....	47
Formalità pregiudizievoli .....	48
Normativa urbanistica .....	49
Regolarità edilizia .....	49
Vincoli od oneri condominiali.....	50
Lotto 5.....	52
Descrizione .....	53
Completezza documentazione ex art. 567.....	53
Titolarità .....	53
Confini .....	53
Consistenza.....	53
Cronistoria Dati Catastali.....	54
Dati Catastali .....	55
Precisazioni.....	55
Patti .....	55
Stato conservativo .....	56
Parti Comuni.....	56
Servitù, censo, livello, usi civici.....	56
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	56
Stato di occupazione .....	56
Provenienze Ventennali .....	57
Formalità pregiudizievoli .....	58
Normativa urbanistica .....	58
Regolarità edilizia .....	59
Vincoli od oneri condominiali.....	59
Lotto 6.....	61
Descrizione .....	62
Completezza documentazione ex art. 567.....	62
Titolarità .....	62
Confini .....	62
Consistenza.....	62
Cronistoria Dati Catastali.....	63
Dati Catastali .....	64
Precisazioni.....	65
Patti .....	65



Stato conservativo .....	65
Parti Comuni.....	66
Servitù, censo, livello, usi civici.....	66
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	66
Stato di occupazione .....	66
Provenienze Ventennali .....	66
Formalità pregiudizievoli .....	68
Normativa urbanistica .....	68
Regolarità edilizia .....	69
Vincoli od oneri condominiali.....	69
<b>Lotto 7 .....</b>	<b>71</b>
Descrizione .....	72
Completezza documentazione ex art. 567.....	72
Titolarità .....	72
Confini.....	72
Consistenza.....	72
Cronistoria Dati Catastali.....	73
Dati Catastali .....	74
Precisioni.....	74
Patti .....	74
Stato conservativo .....	75
Parti Comuni.....	75
Servitù, censo, livello, usi civici.....	75
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	75
Stato di occupazione .....	76
Provenienze Ventennali .....	76
Formalità pregiudizievoli .....	77
Normativa urbanistica .....	78
Regolarità edilizia .....	78
Vincoli od oneri condominiali.....	79
<b>Lotto 8 .....</b>	<b>80</b>
Descrizione .....	81
Completezza documentazione ex art. 567.....	81
Titolarità .....	81
Confini .....	81
Consistenza.....	81
Cronistoria Dati Catastali.....	82
Dati Catastali .....	83

Precisazioni.....	84
Patti .....	84
Stato conservativo .....	84
Parti Comuni.....	84
Servitù, censo, livello, usi civici.....	84
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	84
Stato di occupazione .....	85
Provenienze Ventennali .....	85
Formalità pregiudizievoli .....	86
Normativa urbanistica .....	87
Regolarità edilizia .....	87
Vincoli od oneri condominiali.....	88
<b>Lotto 9</b> .....	<b>89</b>
Descrizione .....	90
Completezza documentazione ex art. 567.....	90
Titolarità .....	90
Confini.....	90
Consistenza.....	90
Cronistoria Dati Catastali.....	91
Dati Catastali .....	92
Precisazioni.....	92
Patti .....	92
Stato conservativo .....	93
Parti Comuni.....	93
Servitù, censo, livello, usi civici.....	93
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	93
Stato di occupazione .....	94
Provenienze Ventennali .....	94
Formalità pregiudizievoli .....	95
Normativa urbanistica .....	95
Regolarità edilizia .....	96
Vincoli od oneri condominiali.....	96
<b>Lotto 10</b> .....	<b>98</b>
Descrizione .....	99
<b>Bene N° 10 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano</b> .....	<b>99</b>
<b>Bene N° 11 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano</b> .....	<b>99</b>
Completezza documentazione ex art. 567.....	99

<b>Bene N° 10 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano</b> .....	99
<b>Bene N° 11 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano</b> .....	99
Titolarità .....	99
<b>Bene N° 10 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano</b> .....	99
<b>Bene N° 11 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano</b> .....	100
Confini .....	100
<b>Bene N° 10 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano</b> .....	100
<b>Bene N° 11 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano</b> .....	100
Consistenza .....	100
<b>Bene N° 10 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano</b> .....	100
<b>Bene N° 11 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano</b> .....	101
Cronistoria Dati Catastali.....	101
<b>Bene N° 10 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano</b> .....	101
<b>Bene N° 11 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano</b> .....	101
Dati Catastali.....	102
<b>Bene N° 10 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano</b> .....	102
<b>Bene N° 11 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano</b> .....	102
Precisazioni.....	103
<b>Bene N° 10 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano</b> .....	103
<b>Bene N° 11 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano</b> .....	103
Patti .....	103
<b>Bene N° 10 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano</b> .....	103
<b>Bene N° 11 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano</b> .....	103
Stato conservativo.....	103
<b>Bene N° 10 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano</b> .....	103
<b>Bene N° 11 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano</b> .....	103
Parti Comuni.....	103
<b>Bene N° 10 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano</b> .....	103
<b>Bene N° 11 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano</b> .....	103
Servitù, censo, livello, usi civici .....	104
<b>Bene N° 10 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano</b> .....	104
<b>Bene N° 11 - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano</b> .....	104

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	104
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano .....	104
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano .....	104
Stato di occupazione .....	104
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano .....	104
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano .....	104
Provenienze Ventennali.....	104
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano .....	104
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano .....	106
Formalità pregiudizievoli.....	108
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano .....	108
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano .....	109
Normativa urbanistica.....	109
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano .....	109
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano .....	109
Regolarità edilizia.....	109
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano .....	109
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano .....	109
Vincoli od oneri condominiali.....	110
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano .....	110
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano .....	110
Lotto 11.....	111
Descrizione.....	112
Completezza documentazione ex art. 567 .....	112
Titolarità.....	112
Confini .....	112
Consistenza .....	113
Cronistoria Dati Catastali.....	113
Dati Catastali.....	114
Precisazioni.....	114
Patti .....	114
Stato conservativo.....	114
Parti Comuni.....	114
Servitù, censo, livello, usi civili .....	114



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	115
Stato di occupazione .....	115
Provenienze Ventennali.....	115
Formalità pregiudizievoli.....	116
Normativa urbanistica.....	117
Regolarità edilizia.....	117
Vincoli od oneri condominiali.....	118
Lotto 12.....	119
Descrizione.....	120
Completezza documentazione ex art. 567 .....	120
Titolarità.....	120
Confini .....	121
Consistenza .....	121
Cronistoria Dati Catastali.....	121
Dati Catastali.....	122
Precisazioni.....	123
Patti .....	123
Stato conservativo.....	123
Parti Comuni.....	123
Servitù, censo, livello, usi civici .....	123
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	123
Stato di occupazione .....	124
Provenienze Ventennali.....	124
Formalità pregiudizievoli.....	125
Normativa urbanistica.....	126
Regolarità edilizia.....	126
Vincoli od oneri condominiali.....	127
Lotto 13.....	128
Descrizione.....	129
Completezza documentazione ex art. 567 .....	129
Titolarità.....	129
Confini .....	130
Consistenza .....	130
Cronistoria Dati Catastali.....	131
Dati Catastali.....	131
Precisazioni.....	131
Patti .....	132
Stato conservativo.....	132

Parti Comuni.....	132
Servitù, censo, livello, usi civici .....	132
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	132
Stato di occupazione .....	132
Provenienze Ventennali.....	132
Formalità pregiudizievoli.....	134
Normativa urbanistica.....	134
Regolarità edilizia.....	135
Vincoli od oneri condominiali.....	135
<b>Lotto 14.....</b>	<b>136</b>
Descrizione.....	137
Completezza documentazione ex art. 567 .....	137
Titolarità.....	137
Confini .....	137
Consistenza .....	138
Cronistoria Dati Catastali.....	138
Dati Catastali.....	139
Precisioni.....	140
Patti .....	140
Stato conservativo.....	140
Parti Comuni.....	140
Servitù, censo, livello, usi civici .....	140
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	140
Stato di occupazione .....	141
Provenienze Ventennali.....	141
Formalità pregiudizievoli.....	142
Normativa urbanistica.....	142
Regolarità edilizia.....	143
Vincoli od oneri condominiali.....	143
<b>Stima / Formazione lotti.....</b>	<b>144</b>
<b>Lotto 1.....</b>	<b>144</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>145</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>146</b>
<b>Lotto 4.....</b>	<b>147</b>
<b>Lotto 5.....</b>	<b>149</b>
<b>Lotto 6.....</b>	<b>150</b>
<b>Lotto 7.....</b>	<b>151</b>
<b>Lotto 8.....</b>	<b>152</b>

<b>Lotto 9</b> .....	153
<b>Lotto 10</b> .....	155
<b>Lotto 11</b> .....	155
<b>Lotto 12</b> .....	156
<b>Lotto 13</b> .....	157
<b>Lotto 14</b> .....	158
Riserve e particolarità da segnalare.....	159
Riepilogo bando d'asta.....	162
<b>Lotto 1</b> .....	162
<b>Lotto 2</b> .....	162
<b>Lotto 3</b> .....	163
<b>Lotto 4</b> .....	163
<b>Lotto 5</b> .....	164
<b>Lotto 6</b> .....	165
<b>Lotto 7</b> .....	165
<b>Lotto 8</b> .....	166
<b>Lotto 9</b> .....	166
<b>Lotto 10</b> .....	167
<b>Lotto 11</b> .....	167
<b>Lotto 12</b> .....	168
<b>Lotto 13</b> .....	168
<b>Lotto 14</b> .....	169
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 416/2020 del R.G.E.....	170
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 82.540,00</b> .....	170
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 21.082,00</b> .....	170
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 72.953,50</b> .....	171
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 25.449,00</b> .....	171
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 100.432,00</b> .....	171
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 29.306,00</b> .....	172
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 74.373,00</b> .....	172
<b>Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 25.709,00</b> .....	173
<b>Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 73.735,00</b> .....	173
<b>Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 6.087,50</b> .....	174
<b>Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 15.640,05</b> .....	175
<b>Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 97.170,00</b> .....	175
<b>Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 2.618,00</b> .....	175
<b>Lotto 14 - Prezzo base d'asta: € 31.688,75</b> .....	176
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	177

<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 186, piano T.....	177
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 1, piano 1....	177
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 4, piano 2-3-4 .....	177
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 7, piano 3....	178
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 8, piano 3-4	178
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 2, piano 1....	178
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 3, piano 1....	178
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 5, piano 2....	179
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 6, piano 2....	179
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano .....	179
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano .....	180
<b>Bene N° 12</b> - Garage ubicato a Lanuvio (RM) - Via Santa Maria delle Pace n. 28, interno B, piano T.....	180
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Chatillon n. 3, interno 15, piano 4 .....	180
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Genzano di Roma (RM) - Località San Gennaro .....	181
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Cuneo, interno 1, piano T.....	181



## INCARICO

---

In data 20/04/2021, il sottoscritto Ing. Mattoccia Romina, con studio in Via del Pantanaccio, 59/B - 00034 - Colferro (RM), email ing.rmattoccia@gmail.com, PEC logico@pec.ording.roma.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/04/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 186, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 1, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 4, piano 2-3-4
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 7, piano 3
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 8, piano 3-4
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 2, piano 1
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 3, piano 1
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 5, piano 2
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 6, piano 2
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Lanuvio (RM) - Via Santa Maria delle Pace n. 28, interno B, piano T
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Chatillon n. 3, interno 15, piano 4
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Genzano di Roma (RM) - Località San Gennaro
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Cuneo, interno 1, piano T

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 186, piano T

## DESCRIZIONE

---

Laboratorio artigianale sito al piano terra di maggior fabbricato, costituito da un unico locale con al suo interno un piccolo ufficio, un disimpegno ed un bagno, provvisto di un ingresso carrabile su Viale Antonio Gramsci e di vani finestra prospicienti il vialetto condominiale di accesso all'edificio. Allo stesso è annessa un'ampia area esterna porticata in struttura metallica.

L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici.

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

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

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'immobile confina a sud-ovest con Viale Antonio Gramsci, a sud-est con il viale di accesso p.lla 633, a nord-est con terreno distinto alla p.lla 125, a nord-ovest risulta in aderenza ad altro fabbricato distinto alle p.lle 532,669,631.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Bottega	128,34 mq	149,90mq	1,00	149,90 mq	3,92 m	T
Totale superficie convenzionale:				149,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				149,90 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie del portico non viene riportata né successivamente valutata, in quanto lo stesso non possiede né la conformità catastale né quella urbanistico-edilizia e dovrà essere oggetto di demolizione in quanto insanabile vista la presenza di vincoli paesaggistici (autorizzazione paesaggistica non rilasciabile per interventi in sanatoria con aumento di superficie e volume) e per la mancanza del rispetto delle distanze di legge.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 30/05/1974	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 2 Categoria C3
Dal 30/05/1974 al 16/01/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 2 Categoria C3 Cl.3, Cons. 137 Rendita € 1.479,00 Piano 1
Dal 16/01/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 2 Categoria C3 Cl.3, Cons. 137 Rendita € 728,77 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 02/05/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 2 Categoria C3 Cl.3, Cons. 137 Rendita € 728,77 Piano 1
Dal 02/05/2017 al 13/09/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 2 Categoria C3, Cons. 137 Superficie catastale 165 mq Rendita € 728,77 Piano 1



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

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.

Durante il sopralluogo presso l'immobile è emerso che l'unità immobiliare distinta al Foglio 9, p.lla 533, sub. 1 risulta essere un duplicato dello stesso (sub. 2 oggetto della presente), in quanto all'interno del fabbricato sito in Viale A. Gramsci non è presente alcun magazzino, ma soltanto il locale artigianale distinto al sub. 2 ed altri immobili con destinazione d'uso abitativa. Quanto detto risulta evidente anche dal confronto di quanto rappresentato nelle planimetrie catastali con la reale consistenza del fabbricato allo stato attuale.

E' stata quindi presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma - istanza per soppressione del duplicato (sub. 1) con invio a mezzo pec in data 11/11/2021.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	533	2		C3	3	137	165 mq	728,77 €	t	

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste conformità catastale in quanto nella planimetria catastale non è riportato il portico ed è indicato piano primo invece che terra. Inoltre durante il sopralluogo presso l'immobile è emerso che l'unità immobiliare distinta al Foglio 9, p.lla 533, sub. 1 risulta essere un duplicato dello stesso (sub. 2 oggetto della presente), in quanto all'interno del fabbricato sito in Viale A. Gramsci non è presente alcun magazzino, ma soltanto il locale artigianale distinto al sub. 2 ed altri immobili con destinazione d'uso abitativa. Quanto detto risulta evidente anche dal confronto di quanto rappresentato nelle planimetrie catastali con la reale consistenza del fabbricato allo stato attuale.

E' stata quindi presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma - istanza per soppressione del duplicato (sub. 1) con invio a mezzo pec in data 11/11/2021.

Si precisa che il portico, non riportato nella planimetria catastale in atti, ad oggi non risulta accatastable in quanto sprovvisto della conformità urbanistico-edilizia: come si evince dall'Elaborato grafico allegato alla S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 e successiva Comunicazione di fine lavori del 28/10/2013 prot. 23882 (ultimo titolo abilitativo presentato) in luogo del portico sono rappresentati dei posti auto, non sono indicati i pilastri né la copertura, e nei prospetti tale porzione di fabbricato non viene rappresentata.

L'intero fabbricato è soggetto ai seguenti vincoli paesaggistici come si evince dal P.T.P.R. Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Tavola B:

- lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;

- beni ricognitivi di legge: protezione dei parchi e delle riserve naturali

Pertanto, essendo state apportate modifiche esterne al fabbricato in zona soggetta a vincoli paesaggistici (realizzazione di portico), e non risultando quindi possibile l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica per opere già eseguite ai sensi dell'art. 167 del Dlgs 42/2004 e ss mm. ii. poichè consistenti in aumento di superficie, andrà ripristinato lo stato dei luoghi mediante demolizione del portico.

Andrà presentata S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. 380/2001 per la demolizione del portico presso il Comune di Lanuvio, ed in seguito alla conclusione dell'iter procedurale dovrà essere presentato aggiornamento catastale per inserimento dei posti auto nell'elaborato planimetrico come beni comuni non censibili e per toponomastica (corretta indicazione del piano del sub. 2; terra e non primo), in conformità alla S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967.

Si possono così stimare i costi per le pratiche edilizie e catastali:

- € 2.000,00 + cassa previdenziale + iva quale parcella professionale del tecnico incaricato per la pratica edilizia;

- € 150,00 diritti di istruttoria comunale;

- € 500,00 + cassa previdenziale + iva quale parcella professionale del tecnico incaricato per la pratica catastale;

- € 50,00 diritti presentazione planimetria catastale aggiornata ed elaborato planimetrico Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma.

Per un totale di circa € 3.402,50 (ipotizzando 5% cassa previdenziale e iva di legge 22%), che può essere arrotondato ad € 3.400,00.

I costi per la demolizione del portico, con ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967, compresi di carico, trasporto e smaltimento in discarica autorizzata dei rifiuti prodotti, si possono stimare in € 4.000,00.

Il totale dei costi da sostenere è quindi pari a circa € 7.400,00.

## PRECISAZIONI

Il laboratorio artigianale fa parte di maggior fabbricato edificato con: Licenza di Costruzione n. 263/1965 e rinnovo del 01/10/1969; successiva S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 e successiva Comunicazione di fine lavori del 28/10/2013 prot. 23882.

Si precisa che il portico, non riportato nella planimetria catastale in atti, risulta sprovvisto della conformità urbanistico-edilizia: come si evince dall'Elaborato grafico allegato alla S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 e successiva Comunicazione di fine lavori del 28/10/2013 prot. 23882 (ultimo titolo abilitativo presentato) in luogo del portico sono rappresentati dei posti auto, non sono indicati i pilastri né la copertura, e nei prospetti tale porzione di fabbricato non viene rappresentata.

L'intero fabbricato è soggetto ai seguenti vincoli paesaggistici come si evince dal P.T.P.R. Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Tavola B:

- lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;

- beni ricognitivi di legge: protezione dei parchi e delle riserve naturali

Pertanto, essendo state apportate modifiche esterne al fabbricato in zona soggetta a vincoli paesaggistici (realizzazione di portico), e non risultando quindi possibile l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica per opere già eseguite, andrà ripristinato lo stato dei luoghi mediante demolizione del portico.

Andrà presentata S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. 380/2001 per la demolizione del portico presso il Comune di Lanuvio, ed in seguito alla conclusione dell'iter procedurale dovrà essere presentato aggiornamento catastale per inserimento dei posti auto nell'elaborato planimetrico come beni comuni non censibili e per toponomastica (corretta indicazione del piano del sub. 2; terra e non primo), in conformità alla S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967.

Si possono così stimare i costi per la S.C.I.A. in sanatoria:



- € 2.000,00 + cassa previdenziale + iva quale parcella professionale del tecnico incaricato per la pratica edilizia;

- € 150,00 diritti di istruttoria comunale;

- € 500,00 + cassa previdenziale + iva quale parcella professionale del tecnico incaricato per la pratica catastale;

- € 50,00 diritti presentazione planimetria catastale aggiornata ed elaborato planimetrico presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma.

Per un totale di circa € 3.402,50 (ipotizzando 5% cassa previdenziale e iva di legge 22%), che può essere arrotondato ad € 3.400,00.

I costi per la demolizione del portico, con ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967, comprensivi di carico, trasporto e smaltimento in discarica autorizzata dei rifiuti prodotti, si possono stimare in € 4.000,00.

Il totale dei costi da sostenere è quindi pari a circa € 7.400,00.

## PATTI

---

Nella lettera del 27/03/2018, prot. n. 7394, di integrazione alla S.C.I.A. pratica edilizia n. 2012/272/SCIA redatta in risposta alla richiesta di integrazione prodotta dall'Ufficio tecnico del Comune di Lanuvio in data 20/02/2013, prot. 4663, il tecnico incaricato dichiara che il Sig. [REDACTED] è proprietario delle p.lle 533 e 534, ed esiste un accordo bonario tra privati per consentire il passaggio al Sig. [REDACTED] sulla p.la 633 (di altra proprietà) ed in cambio quest'ultimo consente il passaggio sulla p.la 534 ai proprietari della p.la 633, in modo tale da garantire uno sbocco su Viale Antonio Gramsci.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il locale artigianale si presenta in sufficiente stato manutentivo. Risulta occupato da attrezzatura di vario genere per la conduzione dell'attività di officina di fabbro. Il portico adiacente versa in cattivo stato manutentivo, alcuni pannelli costituenti la copertura dello stesso risultano mancanti ed è anch'esso occupato da materiale accatastato di vario genere.

## PARTI COMUNI

---

-

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

-

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: non ispezionabili;

Esposizione: Sud, Sud-est;

Altezza interna utile: 3,92 m;

Str. verticali: non ispezionabili, si ipotizza struttura mista in muratura portante e in c.a.;

Solai: non ispezionabili, si ipotizzano solai laterocementizi;

Copertura: copertura dell'intero fabbricato a terrazza piana praticabile e torrino con tetto piano;  
Manto di copertura: copertura dell'intero fabbricato con pavimentazione in quadrotti di cemento;  
Pareti esterne ed interne: pareti in muratura non ispezionabili, si ipotizzano muri in forati a cassetta con intercapedine d'aria; tramezzatura in laterizi forati;  
Pavimentazione interna: battuto di cemento industriale;  
Infissi esterni ed interni: infissi interni ed esterni in ferro e vetro singolo;  
Volte: -  
Scale: scala condominiale in muratura;  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico e di illuminazione a vista con canaline a soffitto e a parete; altri impianti sottotraccia non ispezionabili;  
Terreno esclusivo: -  
Posto auto: portico in adiacenza (sull'ultimo titolo abilitativo in atti presso il Comune di Lanuvio tale area doveva essere destinata a posti auto a servizio delle unità residenziali generate da frazionamento delle originarie);  
Soffitta, cantina o simili: -  
Dotazioni condominiali: -  
Altro: -

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il laboratorio artigianale è utilizzato dall'esecutato Sig. [REDACTED] per l'esercizio dell'attività di fabbro. Come si evince dalla Certificazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Commercio, Artigianato e Agricoltura del Comune di Lanuvio in data 08/02/2002 prot. n. 1987/02, nel locale sito in Viale A. Gramsci n. 186 il Sig. [REDACTED] titolare dell'Autorizzazione Artigianale n. 61 del 30/01/1967 per l'attività artigianale di "Laboratorio di Fabbro", ha cessato di svolgere tale attività in data 18/12/2001 a seguito di voltura della stessa al proprio figlio Sig. [REDACTED].  
Attualmente il laboratorio risulta in stato di abbandono.

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

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

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/1974	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuseppe Feltoni	30/05/1974	18917	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1974	18536	15477
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/05/2017	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/05/2017		
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/08/2017	41049	28557
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 3	28/03/2018	266	9990
Dal 13/06/2017	**** Omissis ****	<b>Accettazione di eredità con beneficio di inventario</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	13/06/2017	2057	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/08/2017	41049	28557
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

## Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 04/03/2021

Reg. gen. 11058 - Reg. part. 7718

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\*

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

## Oneri di cancellazione

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il laboratorio artigianale fa parte di maggior fabbricato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 263/1965 e Decisione di rinnovo del 01/10/1969, per la costruzione dell'intero fabbricato;

- D.I.A. n. 233/2008 del 17/10/2008 per ripristino dello stato dei luoghi in ottemperanza all'ingunzione n. 78 del 24/07/2007, con Comunicazione di Fine Lavori del 10/04/2009;

- S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 e successiva Comunicazione di fine lavori del 28/10/2013 prot. 23882, per frazionamento di unità immobiliari.

L'intero fabbricato è soggetto ai seguenti vincoli paesaggistici come si evince dal P.T.P.R. Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Tavola B:

- lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;

- beni ricognitivi di legge: protezione dei parchi e delle riserve naturali.

Secondo il vigente strumento urbanistico "Variante Generale al P.R.G." approvato con DGR n. 506 del 30/07/2007 e n. 888 del 16/11/2007, il fabbricato si trova in zona B1 "aree totalmente edificate e confinanti con il nucleo medioevale" (art. 21 NTA del PRG), e parte del fabbricato ricade all'interno della perimetrazione PAL. Nelle zone B1 il piano si attua per mezzo di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica e con progetti di comparti edificatori. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, risanamento igienico, demolizione e ricostruzione (limitatamente agli edifici fatiscenti e di nessun pregio), ristrutturazione edilizia e/o urbanistica; nel progetto di comparto, per motivi strettamente necessari al risanamento igienico ed edilizio ed agli allineamenti funzionali alla ricostruzione di quinte edilizie, la volumetria esistente potrà essere incrementata fino al 10% con altezze confrontate a quelle già presenti nel comparto o agli edifici contermini.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il laboratorio artigianale fa parte di maggior fabbricato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 263/1965 e Decisione di rinnovo del 01/10/1969, per la costruzione dell'intero fabbricato;
- D.L.A. n. 233/2008 del 17/10/2008 per ripristino dello stato dei luoghi in ottemperanza all'ingiunzione n. 78 del 24/07/2007, con Comunicazione di Fine Lavori del 10/04/2009;
- S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 e successiva Comunicazione di fine lavori del 28/10/2013 prot. 23882, per frazionamento di unità immobiliari.

Il portico, non riportato nella planimetria catastale in atti, risulta sprovvisto della conformità urbanistico-edilizia: come si evince dall'Elaborato grafico allegato alla S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 e successiva Comunicazione di fine lavori del 28/10/2013 prot. 23882 (ultimo titolo abilitativo presentato) in luogo del portico sono rappresentati dei posti auto, non sono indicati i pilastri né la copertura, e nei prospetti tale porzione di fabbricato non viene rappresentata.

L'intero fabbricato è soggetto ai seguenti vincoli paesaggistici come si evince dal P.T.P.R. Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Tavola B:

- lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;
- beni ricognitivi di legge: protezione dei parchi e delle riserve naturali

Pertanto, essendo state apportate modifiche esterne al fabbricato in zona soggetta a vincoli paesaggistici (realizzazione di portico), e non risultando quindi possibile l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica per opere già eseguite, andrà ripristinato lo stato dei luoghi mediante demolizione del portico.

Andrà presentata S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. 380/2001 per la demolizione del portico presso il Comune di Lanuvio, ed in seguito alla conclusione dell'iter procedurale dovrà essere presentato aggiornamento catastale per inserimento dei posti auto nell'elaborato planimetrico come beni comuni non censibili e per toponomastica (corretta indicazione del piano del sub. 2: terra e non primo), in conformità alla S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967.

Si possono così stimare i costi per la S.C.I.A. in sanatoria:

- € 2.000,00 + cassa previdenziale + iva quale parcella professionale del tecnico incaricato per la pratica edilizia;
- € 150,00 diritti di istruttoria comunale;
- € 500,00 + cassa previdenziale + iva quale parcella professionale del tecnico incaricato per la pratica catastale;
- € 50,00 diritti presentazione planimetria catastale aggiornata ed elaborato planimetrico Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma.

Per un totale di circa € 3.402,50 (ipotizzando 5% cassa previdenziale e iva di legge 22%), che può essere arrotondato ad € 3.400,00.

I costi per la demolizione del portico, con ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967, compresi di carico, trasporto e smaltimento in discarica autorizzata dei rifiuti prodotti, si possono stimare in € 4.000,00.

Il totale dei costi da sostenere è quindi pari a circa € 7.400,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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



## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 1, piano 1

## DESCRIZIONE

---

Appartamento sito al piano primo, interno 1.  
L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici.

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

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

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'immobile confina a sud-ovest con il vano scala condominiale, a sud-est con il viale di accesso p.lla 633, e a nord-ovest risulta in aderenza ad altro fabbricato distinto alle p.lle 532,669,631, e a nord-est con distacco verso p.lla 125. Superiormente confina con altro appartamento (sub. 502) e inferiormente con locale artigianale.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	22,10 mq	27,62 mq	1,00	27,62 mq	2,95 m	1
Totale superficie convenzionale:				27,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 30/05/1974	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 3 Categoria A2 Piano 1
Dal 30/05/1974 al 16/01/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 3 Categoria A2 Piano 1
Dal 16/01/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 1,5 Rendita € 570,00 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 02/05/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 9, Part. 533, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 1,5 Superficie catastale . mq Rendita € 151,06 Piano 1
Dal 02/05/2017 al 05/03/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 1,5 Superficie catastale 28 mq Rendita € 151,06 Piano 1

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

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	533	3		A2	1	1,5	28 mq	151,06 €	1	

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste conformità catastale. Le difformità riscontrate sono:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- apertura nuovo vano finestra nel bagno.

Andrà presentata S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. 380/2001 presso il Comune di Lanuvio, ed in seguito alla conclusione dell'iter procedurale dovrà essere presentata variazione catastale con planimetria aggiornata.

Andrà inoltre richiesta Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.lgs 42/2004 per modifica prospettica con apertura di n. 1 finestra (intervento che non comporta aumento di superficie o volume). La regolarizzazione della finestra sarà possibile soltanto fatto salvo il diritto di terzi per il rispetto delle distanze e degli affacci come normati dal Codice Civile; in caso non fosse possibile la stessa dovrà essere chiusa e non sarà più necessario l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 D.lgs 42/2004.

Le spese tecniche per la presentazione delle pratiche edilizie sopra descritte si possono così stimare:

- € 4.000,00 + cassa previdenziale + iva di legge per la presentazione della S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. n. 380/2001, e pratica paesaggistica;
- € 150,00 diritti di segreteria Comune di Lanuvio;
- € 1.500,00 sanzione pecuniaria opere già eseguite;
- € 2.500,00 sanzione art. 167 D.lgs 42/2004;

Per un totale di circa € 9.274,00 (ipotizzando 5% cassa previdenziale e iva di legge 22%), che può essere arrotondato ad € 9.300,00.

Si precisa che in caso non fosse possibile la regolarizzazione della finestra e si dovesse procedere alla chiusura, non essendo più necessario l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 D.lgs 42/2004 dalle spese sopra riportate andrà detratta la sanzione di € 2.500,00.

## PRECISAZIONI

-

## PATTI



Nella lettera del 27/03/2018, prot. n. 7394, di integrazione alla S.C.I.A. pratica edilizia n. 2012/272/SCIA redatta in risposta alla richiesta di integrazione prodotta dall'Ufficio tecnico del Comune di Lanuvio in data 20/02/2013, prot. 4663, il tecnico incaricato dichiara che il Sig. [REDACTED] è proprietario delle p.lle 533 e 534, ed esiste un accordo bonario tra privati per consentire il passaggio al Sig. [REDACTED] sulla p.la 633 (di altra proprietà) ed in cambio quest'ultimo consente il passaggio sulla p.la 534 ai proprietari della p.la 633, in modo tale da garantire uno sbocco su Viale Antonio Gramsci.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento si presenta in discreto stato manutentivo, completo di arredi e libero.

## PARTI COMUNI

---

-

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

-

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: non ispezionabili;

Esposizione: nord-est;

Altezza interna utile: 2.95 m;

Str. verticali: non ispezionabili, si ipotizza struttura mista in muratura portante e in c.a.;

Solai: non ispezionabili, si ipotizzano solai laterocementizi;

Copertura: copertura dell'intero fabbricato a terrazza piana praticabile e torrino con tetto piano;

Manto di copertura: copertura dell'intero fabbricato con pavimentazione in quadrotti di cemento;

Pareti esterne ed interne: pareti in muratura non ispezionabili, si ipotizzano muri in forati a cassetta con intercapedine d'aria; tramezzatura in laterizi forati;

Pavimentazione interna: grés porcellanato;

Infissi esterni ed interni: infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio doppio vetro, tapparelle in pvc;

Volte: -

Scale: scala condominiale in muratura;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti sottotraccia non ispezionabili;

Terreno esclusivo: -

Posto auto: sull'ultimo titolo abilitativo in atti presso il Comune di Lanuvio l'area attualmente occupata da un portico non regolare doveva essere destinata a posti auto condominiali;

Soffitta, cantina o simili: -

Dotazioni condominiali: scala condominiale, posti auto condominiali

Altro: -

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/1974	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Netalo Giuseppe Pelloni	30/05/1974	18917	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1974	18536	15477
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/05/2017	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/05/2017		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	28/08/2017	41049	28557
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/06/2017	**** Omissis ****	<b>Accettazione di eredità con beneficio di inventario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Velettri	13/06/2017	2057	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	28/08/2017	41049	28557
		<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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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

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

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

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

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

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 04/03/2021

Reg. gen. 11058 - Reg. part. 7718

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\*

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'appartamento fa parte di maggior fabbricato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 263/1965 e Decisione di rinnovo del 01/10/1969, per la costruzione dell'intero fabbricato;

- D.I.A. n. 233/2008 del 17/10/2008 per ripristino dello stato dei luoghi in ottemperanza all'ingiunzione n. 78 del 24/07/2007, con Comunicazione di Fine Lavori del 10/04/2009;

- S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 e successiva Comunicazione di fine lavori del 28/10/2013 prot. 23882, per frazionamento di unità immobiliari.

L'intero fabbricato è soggetto ai seguenti vincoli paesaggistici come si evince dal P.T.P.R. Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Tavola B:

- lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;

- beni ricognitivi di legge: protezione dei parchi e delle riserve naturali.



Secondo il vigente strumento urbanistico "Variante Generale al P.R.G." approvato con DGR n. 506 del 30/07/2007 e n. 888 del 16/11/2007, il fabbricato si trova in zona B1 "aree totalmente edificate e confinanti con il nucleo medioevale" (art. 21 NTA del PRG), e parte del fabbricato ricade all'interno della perimetrazione PAI. Nelle zone B1 il piano si attua per mezzo di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica e con progetti di comparti edificatori. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, risanamento igienico, demolizione e ricostruzione (limitatamente agli edifici fatiscenti e di nessun pregio), ristrutturazione edilizia e/o urbanistica; nel progetto di comparto, per motivi strettamente necessari al risanamento igienico ed edilizio ed agli allineamenti funzionali alla ricostruzione di quinte edilizie, la volumetria esistente potrà essere incrementata fino al 10% con altezze confrontate a quelle già presenti nel comparto o agli edifici contermini.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'appartamento fa parte di maggior fabbricato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 263/1965 e Decisione di rinnovo del 01/10/1969, per la costruzione dell'intero fabbricato;
- D.I.A. n. 233/2008 del 17/10/2008 per ripristino dello stato dei luoghi in ottemperanza all'ingiunzione n. 78 del 24/07/2007, con Comunicazione di Fine Lavori del 10/04/2009;
- S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 e successiva Comunicazione di fine lavori del 28/10/2013 prot. 23882, per frazionamento di unità immobiliari.

Non sussiste conformità urbanistico-edilizia. Le difformità riscontrate sono:

- apertura nuovo vano finestra nel bagno.

Andrà presentata S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. 380/2001 presso il Comune di Lanuvio, ed in seguito alla conclusione dell'iter procedurale dovrà essere presentata variazione catastale con planimetria aggiornata.

Andrà inoltre richiesta Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.lgs 42/2004 per modifica prospettica con apertura di n. 1 finestra (intervento che non comporta aumento di superficie o volume). La regolarizzazione della finestra sarà possibile soltanto fatto salvo il diritto di terzi per il rispetto delle distanze e degli affacci come normati dal Codice Civile; in caso non fosse possibile la stessa dovrà essere chiusa e non sarà più necessario l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 D.lgs 42/2004.

Le spese tecniche per la presentazione delle pratiche edilizie sopra descritte si possono così stimare:

- € 4.000,00 + cassa previdenziale + iva di legge per la presentazione della S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. n. 380/2001, e pratica paesaggistica;
- € 150,00 diritti di segreteria Comune di Lanuvio;
- € 1.500,00 sanzione pecuniaria opere già eseguite;
- € 2.500,00 sanzione art. 167 D.lgs 42/2004;

Per un totale di circa € 9.274,00 (ipotizzando 5% cassa previdenziale e iva di legge 22%), che può essere arrotondato ad € 9.300,00.

Si precisa che in caso non fosse possibile la regolarizzazione della finestra e si dovesse procedere alla chiusura, non essendo più necessario l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 D.lgs 42/2004



dalle spese sopra riportate andrà detratta la sanzione di € 2.500,00.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 4, piano 2-3-4

## DESCRIZIONE

---

Appartamento duplex posto ai piani secondo e terzo con terrazza esclusiva al piano quarto, interno 4. L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici.

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

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

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'immobile confina a sud-ovest con il vano scala condominiale, a sud-est con il viale di accesso p.lla 633, e a nord-ovest risulta in aderenza ad altro fabbricato distinto alle p.lle 532,669,631, e a nord-est con distacco verso p.lla 125. Superiormente confina con l'esterno, costituendo la terrazza esclusiva al piano quarto una porzione della copertura piana del fabbricato, e inferiormente con altro appartamento al piano primo (sub. 3).

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	43,59 mq	55,03 mq	1,00	55,03 mq	2,94 m	2-3
Terrazza	21,12 mq	21,12 mq	0,30	6,34 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				61,37 mq		
<b>Incidenza condominiale:</b>				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				61,37 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 533, Sub. 502 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 402,84 Piano 2-3-4
Dal 09/11/2015 al 02/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 533, Sub. 502 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 64 mq Rendita € 402,84 Piano 2-3-4
Dal 02/05/2017 al 05/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 533, Sub. 502 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 64 mq Rendita € 402,84 Piano 2-3-4

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

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

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

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	533	502		A2	1	4	64 mq	402,84 €	2-3-4	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste conformità catastale. Le difformità riscontrate sono:

- errata graficizzazione della scala condominiale, della cabina idrica, delle finestre e delle porte del vano condominiale: l'intero blocco scala risulta specchiato rispetto allo stato dei luoghi evidentemente per un mero errore grafico. Si precisa che lo stesso errore grafico è stato commesso anche sull'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo abilitativo.

Andrà presentata variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma con planimetria aggiornata, e Nota integrativa al Comune di Lanuvio visto che trattasi di mero errore grafico.

Le spese tecniche per la presentazione della pratica catastale sopra descritta si possono così stimare:

- € 500,00 + cassa previdenziale + iva di legge parcella tecnico incaricato;
- € 50,00 diritti di presentazione planimetria catastale aggiornata.

Per un totale di circa € 690,50 (ipotizzando 5% cassa previdenziale e iva di legge 22%).

### **PRECISAZIONI**

---

-

### **PATTI**

---

Nella lettera del 27/03/2018, prot. n. 7394, di integrazione alla S.C.I.A. pratica edilizia n. 2012/272/SCIA redatta in risposta alla richiesta di integrazione prodotta dall'Ufficio tecnico del Comune di Lanuvio in data 20/02/2013, prot. 4663, il tecnico incaricato dichiara che il Sig. ██████████ è proprietario delle p.lle 533 e 534, ed esiste un accordo bonario tra privati per consentire il passaggio al Sig. ██████████ sulla p.la 633 (di altra proprietà) ed in cambio quest'ultimo consente il passaggio sulla p.la 534 ai proprietari della p.la 633, in modo tale da garantire uno sbocco su Viale Antonio Gramsci.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'appartamento si presenta in discreto stato manutentivo, completo di arredi e libero.

### **PARTI COMUNI**

---

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: non ispezionabili;

Esposizione: nord-est;

Altezza interna utile: 2.94 m;

Str. verticali: non ispezionabili, si ipotizza struttura mista in muratura portante e in c.a.;

Solai: non ispezionabili, si ipotizzano solai laterocementizi;

Copertura: copertura dell'intero fabbricato a terrazza piana praticabile e torrino con tetto piano;

Manto di copertura: copertura dell'intero fabbricato con pavimentazione in quadrotti di cemento;

Pareti esterne ed interne: pareti in muratura non ispezionabili, si ipotizzano muri in forati a cassetta con intercapedine d'aria; tramezzatura in laterizi forati;

Pavimentazione interna: grés porcellanato;

Infissi esterni ed interni: infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio doppio vetro, tapparelle in pvc;

Volte: -

Scale: scala condominiale in muratura;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti sottotraccia non ispezionabili;

Terreno esclusivo: -

Posto auto: sull'ultimo titolo abilitativo in atti presso il Comune di Lanuvio l'area attualmente occupata da un portico non regolare doveva essere destinata a posti auto condominiali;

Soffitta, cantina o simili: -

Dotazioni condominiali: scala condominiale, posti auto condominiali

Altro: -

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/1974	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notato Giuseppe Pelloni	30/05/1974	18917	

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1974	18536	15477
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/05/2017	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/05/2017		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	28/08/2017	41049	28557
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma 3	28/03/2018	266	9990
Dal 13/06/2017	**** Omissis ****	<b>Accettazione di eredità con beneficio di inventario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Velettri	13/06/2017	2057	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	28/08/2017	41049	28557
		<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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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

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

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

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



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

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 04/03/2021

Reg. gen. 11058 - Reg. part. 7718

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\*

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'appartamento fa parte di maggior fabbricato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 263/1965 e Decisione di rinnovo del 01/10/1969, per la costruzione dell'intero fabbricato;

- D.L.A. n. 233/2008 del 17/10/2008 per ripristino dello stato dei luoghi in ottemperanza all'ingunzione n. 78 del 24/07/2007, con Comunicazione di Fine Lavori del 10/04/2009;

- S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 e successiva Comunicazione di fine lavori del 28/10/2013 prot. 23882, per frazionamento di unità immobiliari.

L'intero fabbricato è soggetto ai seguenti vincoli paesaggistici come si evince dal P.T.P.R. Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Tavola B:

- lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;

- beni ricognitivi di legge: protezione dei parchi e delle riserve naturali.

Secondo il vigente strumento urbanistico "Variante Generale al P.R.G." approvato con DGR n. 506 del 30/07/2007 e n. 888 del 16/11/2007, il fabbricato si trova in zona B1 "aree totalmente edificate e confinanti con il nucleo medioevale" (art. 21 NTA del PRG), e parte del fabbricato ricade all'interno della perimetrazione PAI. Nelle zone B1 il piano si attua per mezzo di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica e con progetti di comparti edificatori. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, risanamento igienico, demolizione e ricostruzione (limitatamente agli edifici fatiscenti e di nessun pregio), ristrutturazione edilizia e/o urbanistica; nel progetto di comparto, per motivi strettamente necessari al risanamento igienico ed edilizio ed agli allineamenti funzionali alla ricostruzione di quinte edilizie, la volumetria esistente potrà essere incrementata fino al 10% con altezze confrontate a quelle già presenti nel comparto o agli edifici contermini.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---



L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'appartamento fa parte di maggior fabbricato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 263/1965 e Decisione di rinnovo del 01/10/1969, per la costruzione dell'intero fabbricato;
- D.L.A. n. 233/2008 del 17/10/2008 per ripristino dello stato dei luoghi in ottemperanza all'ingiunzione n. 78 del 24/07/2007, con Comunicazione di Fine Lavori del 10/04/2009;
- S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 e successiva Comunicazione di fine lavori del 28/10/2013 prot. 23882, per frazionamento di unità immobiliari.

Non sussiste conformità urbanistico-edilizia. Le difformità riscontrate sono:

- errata graficizzazione della scala condominiale, della cabina idrica, delle finestre e delle porte del vano condominiale: l'intero blocco scala risulta specchiato rispetto allo stato dei luoghi evidentemente per un mero errore grafico. Si precisa che lo stesso errore grafico è stato commesso anche nella redazione della planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma.

Andrà presentata variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma con planimetria aggiornata, e Nota integrativa/esplicativa al Comune di Lanuvio visto che trattasi di mero errore grafico.

Le spese tecniche per la presentazione della pratica catastale sopra descritta si possono così stimare:

- € 500,00 + cassa previdenziale + iva di legge parcella tecnico incaricato;
- € 50,00 diritti di presentazione planimetria catastale aggiornata.

Per un totale di circa € 690,50 (ipotizzando 5% cassa previdenziale e iva di legge 22%).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

-

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 7, piano 3

## DESCRIZIONE

---

Appartamento sito al piano terzo, interno 7.  
L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici.

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

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

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'immobile confina a nord-est con il vano scala condominiale, a sud-ovest con altro appartamento dello stesso fabbricato (sub. 512), a nord-ovest con corridoio condominiale, e a nord-est con viale di accesso p.lla 633. Inferiormente confina con altro appartamento (sub. 508), e superiormente con la terrazza esclusiva del sub. 512.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	27,75 mq	31,59 mq	1,00	31,59 mq	2,94 m	3
Totale superficie convenzionale:				31,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'appartamento ha una superficie netta di 27,75 mq, inferiore alla superficie minima consentita per l'alloggio monostanza pari a 28,00 mq ai sensi del D.M. Sanità del 05/07/1975 e dell'art. 99 del Regolamento Edilizio del Comune di Lanuvio. La superficie e la sagoma dell'appartamento è stato ridotta rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 (ultimo titolo abilitativo), pertanto andrà presentata S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 per la modifica della sagoma dell'appartamento distinto con il sub. 511, degli appartamenti adiacenti e del corridoio condominiale in conformità all'ultimo titolo edilizio, in modo tale che venga garantito il rispetto della normativa igienico sanitaria vigente.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/2011 al 31/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 9, Part. 533, Sub. 503 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 593,93 Piano 3-4
Dal 31/12/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 9, Part. 533, Sub. 511 Categoria A2 Cl.1, Cons. 1,5 Rendita € 151,06 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 02/05/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 511 Categoria A2 Cl.1, Cons. 1,5 Superficie catastale 32 mq Rendita € 151,06 Piano 3
Dal 02/05/2017 al 05/03/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 511 Categoria A2 Cl.1, Cons. 1,5 Superficie catastale 32 mq Rendita € 151,06 Piano 3



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

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

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

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	533	511		A2	1	1,5	32 mq	151,06 €	3	

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste conformità catastale. Le difformità riscontrate sono:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- ampliamento del soggiorno all'interno del corridoio condominiale;
- apertura nuovo vano finestra nel bagno.

Andrà presentata S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. 380/2001 presso il Comune di Lanuvio, ed in seguito alla conclusione dell'iter procedurale dovrà essere presentata variazione catastale per ampliamento e riduzione di bene comune non censibile, con planimetria aggiornata.

Andrà inoltre richiesta Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.lgs 42/2004 per modifica prospettica con apertura di n. 1 finestra (intervento che non comporta aumento di superficie o volume). La regolarizzazione della finestra sarà possibile soltanto fatto salvo il diritto di terzi per il rispetto delle distanze e degli affacci come normati dal Codice Civile; in caso non fosse possibile la stessa dovrà essere chiusa e non sarà più necessario l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 D.lgs 42/2004.

Le spese tecniche per la presentazione delle pratiche edilizie sopra descritte si possono così stimare:

- € 4.000,00 + cassa previdenziale + iva di legge per la presentazione della S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. n. 380/2001, pratica paesaggistica e pratica strutturale;
- € 150,00 diritti di segreteria Comune di Lanuvio;
- € 1.500,00 sanzione pecuniaria opere già eseguite;
- € 2.500,00 sanzione art. 167 D.lgs 42/2004;

Per un totale di circa € 9.274,00 (ipotizzando 5% cassa previdenziale e iva di legge 22%), che può essere arrotondato ad € 9.300,00.

Si precisa che in caso non fosse possibile la regolarizzazione della finestra e si dovesse procedere alla chiusura, non essendo più necessario l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 D.lgs 42/2004 dalle spese sopra riportate andrà detratta la sanzione di € 2.500,00.

Si precisa che l'appartamento ha una superficie netta di 25,54 mq, inferiore alla superficie minima consentita per l'alloggio monostanza pari a 28,00 mq ai sensi del D.M. Sanità del 05/07/1975 e dell'art. 99 del Regolamento Edilizio del Comune di Lanuvio. La superficie e la sagoma dell'appartamento è stato ridotta rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 (ultimo titolo abilitativo), pertanto andrà presentata S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 di ripristino dello stato dei luoghi per la modifica della sagoma dell'appartamento distinto con il sub. 511, degli appartamenti adiacenti e del corridoio condominiale in conformità all'ultimo titolo edilizio, in modo tale che venga garantito il rispetto della normativa igienico sanitaria vigente.

## PRECISAZIONI

---

Si precisa che l'appartamento ha una superficie netta di 25,54 mq, inferiore alla superficie minima consentita per l'alloggio monostanza pari a 28,00 mq ai sensi del D.M. Sanità del 05/07/1975 e dell'art. 99 del Regolamento Edilizio del Comune di Lanuvio. La superficie e la sagoma dell'appartamento è stato ridotta rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 (ultimo titolo abilitativo), pertanto andrà presentata S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 di ripristino dello stato dei luoghi per la modifica della sagoma dell'appartamento distinto con il sub. 511, degli appartamenti adiacenti e del corridoio condominiale in conformità all'ultimo titolo edilizio, in modo tale che venga garantito il rispetto della normativa igienico sanitaria vigente.

## PATTI

---

Nella lettera del 27/03/2018, prot. n. 7394, di integrazione alla S.C.I.A. pratica edilizia n. 2012/272/SCIA redatta in risposta alla richiesta di integrazione prodotta dall'Ufficio tecnico del Comune di Lanuvio in data 20/02/2013, prot. 4663, il tecnico incaricato dichiara che il Sig. ██████████ è proprietario delle p.lle 533 e 534, ed esiste un accordo bonario tra privati per consentire il passaggio al Sig. ██████████ sulla p.la 633 (di altra proprietà) ed in cambio quest'ultimo consente il passaggio sulla p.la 534 ai proprietari della p.la 633, in modo tale da garantire uno sbocco su Viale Antonio Gramsci.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento si presenta in discreto stato manutentivo, completo di arredi e libero.

## PARTI COMUNI

---

-

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non ispezionabili;

Esposizione: est;

Altezza interna utile: 2.94 m;

Str. verticali: non ispezionabili, si ipotizza struttura mista in muratura portante e in c.a.;

Solai: non ispezionabili, si ipotizzano solai laterocementizi;

Copertura: copertura dell'intero fabbricato a terrazza piana praticabile e torrino con tetto piano;

Manto di copertura: copertura dell'intero fabbricato con pavimentazione in quadrotti di cemento;

Pareti esterne ed interne: pareti in muratura non ispezionabili, si ipotizzano muri in forati a cassetta con intercapedine d'aria; tramezzatura in laterizi forati;

Pavimentazione interna: grés porcellanato;

Infissi esterni ed interni: infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio doppio vetro, tapparelle in pvc;

Volte: -

Scale: scala condominiale in muratura;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti sottotraccia non ispezionabili;

Terreno esclusivo: -

Posto auto: sull'ultimo titolo abilitativo in atti presso il Comune di Lanuvio l'area attualmente occupata da un portico non regolare doveva essere destinata a posti auto condominiali;

Soffitta, cantina o simili: -

Dotazioni condominiali: scala condominiale, posti auto condominiali

Altro: -

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/1974	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Pelloni	30/05/1974	18917	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/08/1974	18536	15477
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/05/2017	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/05/2017		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	28/08/2017	41049	28557
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma 3	28/03/2018	266	9990
Dal 13/06/2017	**** Omissis ****	<b>Accettazione di eredità con beneficio di inventario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Velletri	13/06/2017	2057	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	28/08/2017	41049	28557
		<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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



## Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 04/03/2021

Reg. gen. 11058 - Reg. part. 7718

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\*

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'appartamento fa parte di maggior fabbricato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 263/1965 e Decisione di rinnovo del 01/10/1969, per la costruzione dell'intero fabbricato;

- D.I.A. n. 233/2008 del 17/10/2008 per ripristino dello stato dei luoghi in ottemperanza all'ingiunzione n. 78 del 24/07/2007, con Comunicazione di Fine Lavori del 10/04/2009;

- S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 e successiva Comunicazione di fine lavori del 28/10/2013 prot. 23882, per frazionamento di unità immobiliari.

L'intero fabbricato è soggetto ai seguenti vincoli paesaggistici come si evince dal P.T.P.R. Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Tavola B:

- lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;

- beni ricognitivi di legge: protezione dei parchi e delle riserve naturali.

Secondo il vigente strumento urbanistico "Variante Generale al P.R.G." approvato con DGR n. 506 del 30/07/2007 e n. 888 del 16/11/2007, il fabbricato si trova in zona B1 "aree totalmente edificate e confinanti con il nucleo medioevale" (art. 21 NTA del PRG), e parte del fabbricato ricade all'interno della perimetrazione PAI. Nelle zone B1 il piano si attua per mezzo di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica e con progetti di comparti edificatori. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, risanamento igienico, demolizione e ricostruzione (limitatamente agli edifici fatiscenti e di nessun pregio), ristrutturazione edilizia e/o urbanistica; nel progetto di comparto, per motivi strettamente necessari al risanamento igienico ed edilizio ed agli allineamenti funzionali alla ricostruzione di quinte edilizie, la volumetria esistente potrà essere incrementata fino al 10% con altezze confrontate a quelle già presenti nel comparto o agli edifici contermini.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'appartamento fa parte di maggior fabbricato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 263/1965 e Decisione di rinnovo del 01/10/1969, per la costruzione dell'intero fabbricato;

- D.I.A. n. 233/2008 del 17/10/2008 per ripristino dello stato dei luoghi in ottemperanza all'ingiunzione n. 78 del 24/07/2007, con Comunicazione di Fine Lavori del 10/04/2009;

- S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 e successiva Comunicazione di fine lavori del 28/10/2013 prot. 23882, per frazionamento di unità immobiliari.

Non sussiste conformità urbanistico-edilizia. Le difformità riscontrate sono:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- ampliamento del soggiorno all'interno del corridoio condominiale;
- apertura nuovo vano finestra nel bagno.

Si precisa che l'appartamento ha una superficie netta di 25,54 mq, inferiore alla superficie minima consentita per l'alloggio monostanza pari a 28,00 mq ai sensi del D.M. Sanità del 05/07/1975 e dell'art. 99 del Regolamento Edilizio del Comune di Lanuvio. La superficie e la sagoma dell'appartamento è stato ridotto rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 (ultimo titolo abilitativo), pertanto andrà presentata S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 di ripristino dello stato dei luoghi per la modifica della sagoma dell'appartamento distinto con il sub. 511, degli appartamenti adiacenti e del corridoio condominiale in conformità all'ultimo titolo edilizio, in modo tale che venga garantito il rispetto della normativa igienico sanitaria vigente. In seguito alla conclusione dell'iter procedurale dovrà essere presentata variazione catastale per ampliamento e riduzione di bene comune non censibile, con planimetria aggiornata.

Andrà inoltre richiesta Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.lgs 42/2004 per modifica prospettica con apertura di n. 1 finestra (intervento che non comporta aumento di superficie o volume).

La regolarizzazione della finestra sarà possibile soltanto fatto salvo il diritto di terzi per il rispetto delle distanze e degli affacci come normati dal Codice Civile; in caso non fosse possibile la stessa dovrà essere chiusa e non sarà più necessario l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 D.lgs 42/2004.

Le spese tecniche per la presentazione delle pratiche edilizie sopra descritte si possono così stimare:

- € 4.000,00 + cassa previdenziale + iva di legge per la presentazione della S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. n. 380/2001, pratica paesaggistica e pratica strutturale;
- € 150,00 diritti di segreteria Comune di Lanuvio;
- € 1.500,00 sanzione pecuniaria opere già eseguite;
- € 2.500,00 sanzione art. 167 D.lgs 42/2004;

Per un totale di circa € 9.274,00 (ipotizzando 5% cassa previdenziale e iva di legge 22%), che può essere arrotondato ad € 9.300,00.

Si precisa che in caso non fosse possibile la regolarizzazione della finestra e si dovesse procedere alla chiusura, non essendo più necessario l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 D.lgs 42/2004 dalle spese sopra riportate andrà detratta la sanzione di € 2.500,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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



## LOTTO 5

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 8, piano 3-4

## DESCRIZIONE

---

Appartamento sito al piano terzo con annesso balcone e con terrazza esclusiva al piano quarto, interno 8. L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici.

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

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

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'immobile confina a nord-est con il corridoio condominiale, a sud-ovest con Viale Antonio Gramsci, a nord-ovest con altro fabbricato in aderenza, e a sud-est con viale di accesso p.lla 633. Inferiormente confina con altro appartamento (sub. 509), e superiormente con la propria terrazza esclusiva.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	56,12 mq	66,52 mq	1,00	66,52 mq	2,94 m	3
Balcone scoperto	6,43 mq	6,43 mq	0,25	1,61 mq	0,00 m	3
Terrazza	107,97 mq	107,97 mq	0,25	26,99 mq	0,00 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				95,12 mq		
<b>Incidenza condominiale:</b>				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				95,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/2011 al 31/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 503 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 593,93 Piano 3-4
Dal 31/12/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 512 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 352,48 Piano 3-4
Dal 09/11/2015 al 02/05/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 512 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 85 mq Rendita € 352,48 Piano 3-4
Dal 02/05/2017 al 05/03/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 512 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 85 mq Rendita € 352,48 Piano 3-4

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

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

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

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	533	512		A2	1	3,5	85 mq	352,48 €	3-4	

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste conformità catastale. Le difformità riscontrate sono:

- riduzione della superficie del disimpegno di ingresso a favore del corridoio condominiale;
- errata graficizzazione della scala condominiale, della cabina idrica, delle finestre e delle porte del vano condominiale: l'intero blocco scala risulta specchiato rispetto allo stato dei luoghi evidentemente per un mero errore grafico. Si precisa che lo stesso errore grafico è stato commesso anche sull'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo abilitativo.

Andrà presentata S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. 380/2001 presso il Comune di Lanuvio, ed in seguito alla conclusione dell'iter procedurale dovrà essere presentata variazione catastale per ampliamento di bene comune non censibile ed esatta rappresentazione grafica, con planimetria aggiornata.

Le spese tecniche per la presentazione delle pratiche edilizie sopra descritte si possono così stimare:

- € 2.000,00 + cassa previdenziale + iva di legge per la presentazione della S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. n. 380/2001;
- € 150,00 diritti di segreteria Comune di Lanuvio;
- € 1.500,00 sanzione pecuniaria opere già eseguite;
- € 50,00 diritti Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma per aggiornamento catastale.

Per un totale di circa € 4.262,00 (ipotizzando 5% cassa previdenziale e iva di legge 22%), che può essere arrotondato ad € 4.200,00.

## PRECISAZIONI

-

## PATTI

Nella lettera del 27/03/2018, prot. n. 7394, di integrazione alla S.C.I.A. pratica edilizia n. 2012/272/SCIA redatta in risposta alla richiesta di integrazione prodotta dall'Ufficio tecnico del Comune di Lanuvio in data 20/02/2013, prot. 4663, il tecnico incaricato dichiara che il Sig. [REDACTED] è proprietario delle p.lle 533 e 534, ed esiste un accordo bonario tra privati per consentire il passaggio al Sig. [REDACTED] sulla p.lla 633

(di altra proprietà) ed in cambio quest'ultimo consente il passaggio sulla p.lla 534 ai proprietari della p.lla 633, in modo tale da garantire uno sbocco su Viale Antonio Gramsci.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento si presenta in discreto stato manutentivo, completo di arredi (ad eccezione di cucina ed elettrodomestici) e libero. Il balcone e la terrazza necessiterebbero di intervento di sostituzione della pavimentazione esterna previa sostituzione del manto impermeabilizzante, vista la vetusta dei rivestimenti.

## PARTI COMUNI

---

-

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

-

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: non ispezionabili;

Esposizione: sud-est, sud-ovest;

Altezza interna utile: 2.94 m;

Str. verticali: non ispezionabili, si ipotizza struttura mista in muratura portante e in c.a.;

Solai: non ispezionabili, si ipotizzano solai laterocementizi;

Copertura: copertura dell'intero fabbricato a terrazza piana praticabile e torrino con tetto piano;

Manto di copertura: terrazza esclusiva che funge da copertura dell'intero fabbricato con pavimentazione in quadrotti di cemento;

Pareti esterne ed interne: pareti in muratura non ispezionabili, si ipotizzano muri in forati a cassetta con intercapedine d'aria; tramezzatura in laterizi forati;

Pavimentazione interna: grés porcellanato;

Infissi esterni ed interni: infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio doppio vetro, tapparelle in pvc;

Volte: -

Scale: scala condominiale in muratura;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti sottotraccia non ispezionabili;

Terreno esclusivo: -

Posto auto: sull'ultimo titolo abilitativo in atti presso il Comune di Lanuvio l'area attualmente occupata da un portico non regolare doveva essere destinata a posti auto condominiali;

Soffitta, cantina o simili: -

Dotazioni condominiali: scala condominiale, posti auto condominiali

Altro: -

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/1974	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Pelloni	30/05/1974	18917	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/08/1974	18536	15477
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/05/2017	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/05/2017		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/08/2017	41049	28557
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 3	28/03/2018	266	9990		
Dal 13/06/2017	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Veletri	13/06/2017	2057	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/08/2017	41049	28557
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

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

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

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

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

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 04/03/2021

Reg. gen. 11058 - Reg. part. 7718

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\*

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'appartamento fa parte di maggior fabbricato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 263/1965 e Decisione di rinnovo del 01/10/1969, per la costruzione dell'intero fabbricato;

- D.I.A. n. 233/2008 del 17/10/2008 per ripristino dello stato dei luoghi in ottemperanza all'ingiunzione n. 78 del 24/07/2007, con Comunicazione di Fine Lavori del 10/04/2009;

- S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 e successiva Comunicazione di fine lavori del 28/10/2013 prot. 23882, per frazionamento di unità immobiliari.

L'intero fabbricato è soggetto ai seguenti vincoli paesaggistici come si evince dal P.T.P.R. Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Tavola B:

- lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;

- beni ricognitivi di legge: protezione dei parchi e delle riserve naturali.

Secondo il vigente strumento urbanistico "Variante Generale al P.R.G." approvato con DGR n. 506 del 30/07/2007 e n. 888 del 16/11/2007, il fabbricato si trova in zona B1 "aree totalmente edificate e confinanti con il nucleo medioevale" (art. 21 NTA del PRG), e parte del fabbricato ricade all'interno della perimetrazione

PAI. Nelle zone B1 il piano si attua per mezzo di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica e con progetti di comparti edificatori. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, risanamento igienico, demolizione e ricostruzione (limitatamente agli edifici fatiscenti e di nessun pregio), ristrutturazione edilizia e/o urbanistica; nel progetto di comparto, per motivi strettamente necessari al risanamento igienico ed edilizio ed agli allineamenti funzionali alla ricostruzione di quinte edilizie, la volumetria esistente potrà essere incrementata fino al 10% con altezze confrontate a quelle già presenti nel comparto o agli edifici contermini.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'appartamento fa parte di maggior fabbricato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 263/1965 e Decisione di rinnovo del 01/10/1969, per la costruzione dell'intero fabbricato;
- D.L.A. n. 233/2008 del 17/10/2008 per ripristino dello stato dei luoghi in ottemperanza all'ingiunzione n. 78 del 24/07/2007, con Comunicazione di Fine Lavori del 10/04/2009;
- S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 e successiva Comunicazione di fine lavori del 28/10/2013 prot. 23882, per frazionamento di unità immobiliari.

non sussiste conformità urbanistica. Le difformità riscontrate sono:

- riduzione della superficie del disimpegno di ingresso a favore del corridoio condominiale;
- sull'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo abilitativo è stato erroneamente graficizzata la scala condominiale, la cabina idrica, le finestre e le porte del vano condominiale: l'intero blocco scala risulta specchiato rispetto allo stato dei luoghi evidentemente per un mero errore grafico.

Andrà presentata S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. 380/2001 presso il Comune di Lanuvio, ed in seguito alla conclusione dell'iter procedurale dovrà essere presentata variazione catastale per ampliamento di bene comune non censibile ed esatta rappresentazione grafica, con planimetria aggiornata.

Le spese tecniche per la presentazione delle pratiche edilizie sopra descritte si possono così stimare:

- € 2.000,00 + cassa previdenziale + iva di legge per la presentazione della S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. n. 380/2001;
- € 150,00 diritti di segreteria Comune di Lanuvio;
- € 1.500,00 sanzione pecuniaria opere già eseguite;
- € 50,00 diritti Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma per aggiornamento catastale.

Per un totale di circa € 4.262,00 (ipotizzando 5% cassa previdenziale e iva di legge 22%), che può essere arrotondato ad € 4.200,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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



## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 2, piano 1

## DESCRIZIONE

---

Appartamento sito al piano primo, interno 2.  
L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici.

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

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

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'immobile confina a nord-est con il vano scala condominiale, a sud-ovest con altro appartamento dello stesso fabbricato (sub. 3), a nord-ovest con corridoio condominiale, e a nord-est con viale di accesso p.lla 633. Inferiormente confina con il locale artigianale, e superiormente con altro appartamento (sub. 508).

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	26,58 mq	30,46 mq	1,00	30,46 mq	2,95 m	1
Totale superficie convenzionale:				30,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'appartamento ha una superficie netta di 26,58 mq, inferiore alla superficie minima consentita per l'alloggio monostanza pari a 28,00 mq ai sensi del D.M. Sanità del 05/07/1975 e dell'art. 99 del Regolamento Edilizio del Comune di Lanuvio. La superficie e la sagoma dell'appartamento è stato ridotta rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 (ultimo titolo abilitativo), pertanto andrà presentata S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 per la modifica della sagoma dell'appartamento distinto con il sub. 505, dell'appartamento adiacente e del corridoio condominiale in conformità all'ultimo titolo edilizio, in modo tale che venga garantito il rispetto della normativa igienico sanitaria vigente.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/01/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 4 Categoria A2
Dal 16/11/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 1.710,00 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 30/06/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 453,19 Piano 1
Dal 30/06/2011 al 31/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 9, Part. 533, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 453,19 Piano 1
Dal 31/10/2013 al 31/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 9, Part. 533, Sub. 505 Categoria A2 Cl.1, Cons. 1,5 Rendita € 151,06

		Piano 1
Dal 31/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 9, Part. 533, Sub. 505 Categoria A2 Cl.1, Cons. 1,5 Rendita € 151,06 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 02/05/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 9, Part. 533, Sub. 505 Categoria A2 Cl.1, Cons. 1,5 Superficie catastale 32 mq Rendita € 151,06 Piano 1
Dal 02/05/2017 al 05/03/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 9, Part. 533, Sub. 505 Categoria A2 Cl.1, Cons. 1,5 Superficie catastale 32 mq Rendita € 151,06 Piano 1

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

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

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

Si precisa che il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è divenuto proprietario in data 30/05/1974 con Atto di Rinuncia, Divisione, Donazione e cessione del 30/05/1974, rep. 18917, a firma del Dott. Giuseppe Pelloni, Notaio in Velletri, in atti dal 30/06/2011 in preallineamento, pertanto nel Certificato storico catastale compaiono erroneamente come intestatari dal 20/12/1990 il Capitolo di Prima Erezione della Basilica Cattedrale di Albano Laziale e il Capitolo di Prima Erezione di Lanuvio.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	533	505		A2	1	1,5	32 mq	151,06 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste conformità catastale. Le difformità riscontrate sono:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- riduzione della superficie a favore dell'appartamento adiacente.



Andrà presentata S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. 380/2001 presso il Comune di Lanuvio, ed in seguito alla conclusione dell'iter procedurale dovrà essere presentata variazione catastale frazionamento e fusione con planimetria aggiornata.

Le spese tecniche per la presentazione delle pratiche edilizie sopra descritte si possono così stimare:

- € 2.000,00 + cassa previdenziale + iva di legge per la presentazione della S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. n. 380/2001, pratica paesaggistica e pratica strutturale;
  - € 150,00 diritti di segreteria Comune di Lanuvio;
  - € 1.500,00 sanzione pecuniaria opere già eseguite;
  - € 50,00 per diritti Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma per aggiornamento catastale.
- Per un totale di circa € 4.262,00 (ipotizzando 5% cassa previdenziale e iva di legge 22%), che può essere arrotondato ad € 4.200,00.

Si precisa che l'appartamento ha una superficie netta di 26,58 mq, inferiore alla superficie minima consentita per l'alloggio monostanza pari a 28,00 mq ai sensi del D.M. Sanità del 05/07/1975 e dell'art. 99 del Regolamento Edilizio del Comune di Lanuvio. La superficie e la sagoma dell'appartamento è stato ridotta rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 (ultimo titolo abilitativo), pertanto andrà presentata S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 di ripristino dello stato dei luoghi per la modifica della sagoma dell'appartamento distinto con il sub. 505 e dell'appartamento adiacente in conformità all'ultimo titolo edilizio, in modo tale che venga garantito il rispetto della normativa igienico sanitaria vigente.

## PRECISAZIONI

---

Si precisa che l'appartamento ha una superficie netta di 25,54 mq, inferiore alla superficie minima consentita per l'alloggio monostanza pari a 28,00 mq ai sensi del D.M. Sanità del 05/07/1975 e dell'art. 99 del Regolamento Edilizio del Comune di Lanuvio. La superficie e la sagoma dell'appartamento è stato ridotta rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 (ultimo titolo abilitativo), pertanto andrà presentata S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 di ripristino dello stato dei luoghi per la modifica della sagoma dell'appartamento distinto con il sub. 511, degli appartamenti adiacenti e del corridoio condominiale in conformità all'ultimo titolo edilizio, in modo tale che venga garantito il rispetto della normativa igienico sanitaria vigente.

## PATTI

---

Nella lettera del 27/03/2018, prot. n. 7394, di integrazione alla S.C.I.A. pratica edilizia n. 2012/272/SCIA redatta in risposta alla richiesta di integrazione prodotta dall'Ufficio tecnico del Comune di Lanuvio in data 20/02/2013, prot. 4663, il tecnico incaricato dichiara che il Sig. [REDACTED] è proprietario delle p.lle 533 e 534, ed esiste un accordo bonario tra privati per consentire il passaggio al Sig. [REDACTED] sulla p.la 633 (di altra proprietà) ed in cambio quest'ultimo consente il passaggio sulla p.la 534 ai proprietari della p.la 633, in modo tale da garantire uno sbocco su Viale Antonio Gramsci.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento si presenta in discreto stato manutentivo, completo di arredi e libero.

## PARTI COMUNI

-

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

-

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non ispezionabili;

Esposizione: est;

Altezza interna utile: 2.95 m;

Str. verticali: non ispezionabili, si ipotizza struttura mista in muratura portante e in c.a.;

Solai: non ispezionabili, si ipotizzano solai laterocementizi;

Copertura: copertura dell'intero fabbricato a terrazza piana praticabile e torrino con tetto piano;

Manto di copertura: copertura dell'intero fabbricato con pavimentazione in quadrotti di cemento;

Pareti esterne ed interne: pareti in muratura non ispezionabili, si ipotizzano muri in forati a cassetta con intercapedine d'aria; tramezzatura in laterizi forati;

Pavimentazione interna: grés porcellanato;

Infissi esterni ed interni: infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio doppio vetro, tapparelle in pvc;

Volte: -

Scale: scala condominiale in muratura;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti sottotraccia non ispezionabili;

Terreno esclusivo: -

Posto auto: sull'ultimo titolo abilitativo in atti presso il Comune di Lanuvio l'area attualmente occupata da un portico non regolare doveva essere destinata a posti auto condominiali;

Soffitta, cantina o simili: -

Dotazioni condominiali: scala condominiale, posti auto condominiali

Altro: -

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 30/05/1974	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuseppe Feltoni	30/05/1974	18917	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1974	18536	15477
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/05/2017	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/05/2017		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	28/08/2017	41049	28557
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma 3	28/03/2018	266	9990		
Dal 13/06/2017	**** Omissis ****	<b>Accettazione di eredità con beneficio di inventario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Vevefrè	13/06/2017	2057	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	28/08/2017	41049	28557
		<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 invariata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 04/03/2021

Reg. gen. 11058 - Reg. part. 7718

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'appartamento fa parte di maggior fabbricato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 263/1965 e Decisione di rinnovo del 01/10/1969, per la costruzione dell'intero fabbricato;

- D.I.A. n. 233/2008 del 17/10/2008 per ripristino dello stato dei luoghi in ottemperanza all'ingiunzione n. 78 del 24/07/2007, con Comunicazione di Fine Lavori del 10/04/2009;

- S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 e successiva Comunicazione di fine lavori del 28/10/2013 prot. 23882, per frazionamento di unità immobiliari.

L'intero fabbricato è soggetto ai seguenti vincoli paesaggistici come si evince dal P.T.P.R. Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Tavola B:

- lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;

- beni ricognitivi di legge: protezione dei parchi e delle riserve naturali.

Secondo il vigente strumento urbanistico "Variante Generale al P.R.G." approvato con DGR n. 506 del 30/07/2007 e n. 888 del 16/11/2007, il fabbricato si trova in zona B1 "aree totalmente edificate e confinanti con il nucleo medioevale" (art. 21 NTA del PRG), e parte del fabbricato ricade all'interno della perimetrazione PAI. Nelle zone B1 il piano si attua per mezzo di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica e con progetti di comparti edificatori. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, risanamento igienico, demolizione e ricostruzione (limitatamente agli edifici fatiscenti e di nessun pregio), ristrutturazione edilizia e/o urbanistica; nel progetto di comparto, per motivi strettamente necessari al risanamento igienico ed edilizio ed agli allineamenti funzionali alla ricostruzione di quinte edilizie, la volumetria esistente potrà essere incrementata fino al 10% con altezze confrontate a quelle già presenti nel comparto o agli edifici contermini.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'appartamento fa parte di maggior fabbricato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 263/1965 e Decisione di rinnovo del 01/10/1969, per la costruzione dell'intero fabbricato;
- D.L.A. n. 233/2008 del 17/10/2008 per ripristino dello stato dei luoghi in ottemperanza all'ingiunzione n. 78 del 24/07/2007, con Comunicazione di Fine Lavori del 10/04/2009;
- S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 e successiva Comunicazione di fine lavori del 28/10/2013 prot. 23882, per frazionamento di unità immobiliari.

Non sussiste conformità urbanistica. Le difformità riscontrate sono:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- riduzione della superficie a favore dell'appartamento adiacente.

Si precisa che l'appartamento ha una superficie netta di 26,58 mq, inferiore alla superficie minima consentita per l'alloggio monostanza pari a 28,00 mq ai sensi del D.M. Sanità del 05/07/1975 e dell'art. 99 del Regolamento Edilizio del Comune di Lanuvio. La superficie e la sagoma dell'appartamento è stata ridotta rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 (ultimo titolo abilitativo), pertanto andrà presentata S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 di ripristino dello stato dei luoghi per la modifica della sagoma dell'appartamento distinto con il sub. 505 e dell'appartamento adiacente in conformità all'ultimo titolo edilizio, in modo tale che venga garantito il rispetto della normativa igienico sanitaria vigente.

In seguito alla conclusione dell'iter procedurale dovrà essere presentata variazione catastale frazionamento e fusione con planimetria aggiornata.

Le spese tecniche per la presentazione delle pratiche edilizie sopra descritte si possono così stimare:

- € 2.000,00 + cassa previdenziale + iva di legge per la presentazione della S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. n. 380/2001, pratica paesaggistica e pratica strutturale;
- € 150,00 diritti di segreteria Comune di Lanuvio;
- € 1.500,00 sanzione pecuniaria opere già eseguite;
- € 50,00 per diritti Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma per aggiornamento catastale.

Per un totale di circa € 4.262,00 (ipotizzando 5% cassa previdenziale e iva di legge 22%), che può essere arrotondato ad € 4.200,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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



## LOTTO 7

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 3, piano 1

## DESCRIZIONE

---

Appartamento sito al piano primo con annesso balcone, interno 3.  
L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici.

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

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

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'immobile confina a nord-est con il corridoio condominiale e altro appartamento (sub. 505), a sud-ovest con Viale Antonio Gramsci, a nord-ovest con altro fabbricato in aderenza, e a sud-est con viale di accesso p.lla 633. Inferiormente confina con il laboratorio artigianale, e superiormente con altro appartamento (sub. 509).

## CONSISTENZA

---



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	58,37 mq	69,82 mq	1,00	69,82 mq	2,95 m	1
Balcone scoperto	6,43 mq	6,43 mq	0,25	1,61 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				71,43 mq		
<b>Incidenza condominiale:</b>				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				71,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/01/1991	**** Ommissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 4 Categoria A2 Piano 1
Dal 16/01/1991 al 01/01/1992	**** Ommissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 1.710,00 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 31/10/2013	**** Ommissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Piano 1
Dal 31/10/2013 al 09/11/2015	**** Ommissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 506 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 70 mq Rendita € 352,48 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 02/05/2017	**** Ommissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 506 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 70 mq Rendita € 352,48 Piano 1
Dal 02/05/2017 al 05/03/2021	**** Ommissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 506 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 70 mq Rendita € 352,48 Piano 1

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

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

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

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	533	512		A2	1	3,5	85 mq	352,48 €	3-4	

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste conformità catastale. Le difformità riscontrate sono:

- ampliamento di una delle due camere con riduzione della superficie dell'appartamento adiacente;
- diversa distribuzione degli spazi interni.

Andrà presentata S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. 380/2001 presso il Comune di Lanuvio, ed in seguito alla conclusione dell'iter procedurale dovrà essere presentata variazione catastale per ampliamento, fusione e variazione spazi interni, con planimetria aggiornata.

Le spese tecniche per la presentazione delle pratiche edilizie sopra descritte si possono così stimare:

- € 2.000,00 + cassa previdenziale + iva di legge per la presentazione della S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. n. 380/2001;
- € 150,00 diritti di segreteria Comune di Lanuvio;
- € 1.500,00 sanzione pecuniaria opere già eseguite;
- € 50,00 diritti Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma per aggiornamento catastale.

Per un totale di circa € 4.262,00 (ipotizzando 5% cassa previdenziale e iva di legge 22%), che può essere arrotondato ad € 4.200,00.

## PRECISAZIONI

-

## PATTI

Nella lettera del 27/03/2018, prot. n. 7394, di integrazione alla S.C.I.A. pratica edilizia n. 2012/272/SCIA redatta in risposta alla richiesta di integrazione prodotta dall'Ufficio tecnico del Comune di Lanuvio in data 20/02/2013, prot. 4663, il tecnico incaricato dichiara che il Sig. [REDACTED] è proprietario delle p.lle 533 e 534, ed esiste un accordo bonario tra privati per consentire il passaggio al Sig. [REDACTED] sulla p.lla 633 (di altra proprietà) ed in cambio quest'ultimo consente il passaggio sulla p.lla 534 ai proprietari della p.lla 633, in modo tale da garantire uno sbocco su Viale Antonio Gramsci.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento si presenta in discreto stato manutentivo, completo di arredi (ad eccezione di cucina ed elettrodomestici) e occupato con Contratto di locazione regolarmente registrato e in corso di validità. Il balcone necessiterebbe di intervento di sostituzione della pavimentazione esterna previa sostituzione del manto impermeabilizzante, vista la vetusta dei rivestimenti.

## PARTI COMUNI

---

-

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

-

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: non ispezionabili;

Esposizione: sud-est, sud-ovest;

Altezza interna utile: 2.95 m;

Str. verticali: non ispezionabili, si ipotizza struttura mista in muratura portante e in c.a.;

Solai: non ispezionabili, si ipotizzano solai laterocementizi;

Copertura: copertura dell'intero fabbricato a terrazza piana praticabile e torrino con tetto piano;

Manto di copertura: copertura dell'intero fabbricato con pavimentazione in quadrotti di cemento;

Pareti esterne ed interne: pareti in muratura non ispezionabili, si ipotizzano muri in forati a cassetta con intercapedine d'aria; tramezzatura in laterizi forati;

Pavimentazione interna: grés porcellanato;

Infissi esterni ed interni: infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio doppio vetro, tapparelle in pvc;

Volte: -

Scale: scala condominiale in muratura;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti sottotraccia non ispezionabili;

Terreno esclusivo: -

Posto auto: sull'ultimo titolo abilitativo in atti presso il Comune di Lanuvio l'area attualmente occupata da un portico non regolare doveva essere destinata a posti auto condominiali;

Soffitta, cantina o simili: -

Dotazioni condominiali: scala condominiale, posti auto condominiali

Altro: -

## 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: 06/10/2015
- Scadenza contratto: 04/10/2023

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/1974	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaseppe Feltoni	30/05/1974	18917	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/08/1974	18536	15477
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/05/2017	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/05/2017		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma Z	28/08/2017	41049	28557
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 3	20/03/2018	266	9990
Dal 13/06/2017	**** Omissis ****	<b>Accettazione di eredità con beneficio di inventario</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Volterra	13/06/2017	2057	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/08/2017	41049	28557
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**  
 Trascritto a Roma 2 il 04/03/2021  
 Reg. gen. 11058 - Reg. part. 7718  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'appartamento fa parte di maggior fabbricato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 263/1965 e Decisione di rinnovo del 01/10/1969, per la costruzione dell'intero fabbricato;
- D.L.A. n. 233/2008 del 17/10/2008 per ripristino dello stato dei luoghi in ottemperanza all'ingunzione n. 78 del 24/07/2007, con Comunicazione di Fine Lavori del 10/04/2009;
- S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 e successiva Comunicazione di fine lavori del 28/10/2013 prot. 23882, per frazionamento di unità immobiliari.

L'intero fabbricato è soggetto ai seguenti vincoli paesaggistici come si evince dal P.T.P.R. Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Tavola B:

- lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;
- beni ricognitivi di legge: protezione dei parchi e delle riserve naturali.

Secondo il vigente strumento urbanistico "Variante Generale al P.R.G." approvato con DGR n. 506 del 30/07/2007 e n. 888 del 16/11/2007, il fabbricato si trova in zona B1 "aree totalmente edificate e confinanti con il nucleo medioevale" (art. 21 NTA del PRG), e parte del fabbricato ricade all'interno della perimetrazione PAL. Nelle zone B1 il piano si attua per mezzo di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica e con progetti di comparti edificatori. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, risanamento igienico, demolizione e ricostruzione (limitatamente agli edifici fatiscenti e di nessun pregio), ristrutturazione edilizia e/o urbanistica; nel progetto di comparto, per motivi strettamente necessari al risanamento igienico ed edilizio ed agli allineamenti funzionali alla ricostruzione di quinte edilizie, la volumetria esistente potrà essere incrementata fino al 10% con altezze confrontate a quelle già presenti nel comparto o agli edifici contermini.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'appartamento fa parte di maggior fabbricato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 263/1965 e Decisione di rinnovo del 01/10/1969, per la costruzione dell'intero fabbricato;
- D.L.A. n. 233/2008 del 17/10/2008 per ripristino dello stato dei luoghi in ottemperanza all'ingunzione n. 78 del 24/07/2007, con Comunicazione di Fine Lavori del 10/04/2009;
- S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 e successiva Comunicazione di fine lavori del 28/10/2013 prot. 23882, per frazionamento di unità immobiliari.

Non sussiste conformità urbanistica. Le difformità riscontrate sono:

- ampliamento di una delle due camere con riduzione della superficie dell'appartamento adiacente;
- diversa distribuzione degli spazi interni.

Andrà presentata S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. 380/2001 presso il Comune di Lanuvio, ed in seguito alla conclusione dell'iter procedurale dovrà essere presentata variazione catastale per ampliamento, fusione e variazione spazi interni, con planimetria aggiornata.

Le spese tecniche per la presentazione delle pratiche edilizie sopra descritte si possono così stimare:

- € 2.000,00 + cassa previdenziale + iva di legge per la presentazione della S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. n. 380/2001;

- € 150,00 diritti di segreteria Comune di Lanuvio;

- € 1.500,00 sanzione pecuniaria opere già eseguite;

- € 50,00 diritti Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma per aggiornamento catastale.

Per un totale di circa € 4.262,00 (ipotizzando 5% cassa previdenziale e iva di legge 22%), che può essere arrotondato ad € 4.200,00.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

-

## LOTTO 8

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 5, piano 2

## DESCRIZIONE

---

Appartamento sito al piano secondo, interno 5.  
L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici.

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

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

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'immobile confina a nord-est con il vano scala condominiale, a sud-ovest con altro appartamento dello stesso fabbricato (sub. 509), a nord-ovest con corridoio condominiale, e a nord-est con viale di accesso p.lla 633. Inferiormente confina con altro appartamento (sub. 505), e superiormente con altro appartamento (sub. 511).

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	23,54 mq	27,19 mq	1,00	27,19 mq	2,94 m	2
Totale superficie convenzionale:				27,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'appartamento ha una superficie netta di 23,54 mq, inferiore alla superficie minima consentita per l'alloggio monostanza pari a 28,00 mq ai sensi del D.M. Sanità del 05/07/1975 e dell'art. 99 del Regolamento Edilizio del Comune di Lanuvio. La superficie e la sagoma dell'appartamento è stato ridotta rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 (ultimo titolo abilitativo), pertanto andrà presentata S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 per la modifica della sagoma dell'appartamento distinto con il sub. 508, degli appartamenti adiacenti e del corridoio condominiale in conformità all'ultimo titolo edilizio, in modo tale che venga garantito il rispetto della normativa igienico sanitaria vigente.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/01/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 6 Categoria A2 Superficie catastale, mq Piano 2
Dal 16/01/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 1.710,00 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 31/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 453,19 Piano 2
Dal 31/10/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 508 Categoria A2 Cl.1, Cons. 1,5 Rendita € 15 1,06 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 02/05/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 508 Categoria A2 Cl.1, Cons. 1,5

		Superficie catastale 32 mq Rendita € 15 1,06 Piano 2
Dal 02/05/2017 al 05/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 533, Sub. 508 Categoria A2 Cl.1, Cons. 1,5 Superficie catastale 32 mq Rendita € 15 1,06 Piano 2

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

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

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

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	533	508		A2	1	1,5	32 mq	151,06 €	2		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste conformità catastale. Le difformità riscontrate sono:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- riduzione della superficie del soggiorno a favore dell'appartamento adiacente.

Andrà presentata S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. 380/2001 presso il Comune di Lanuvio, ed in seguito alla conclusione dell'iter procedurale dovrà essere presentata variazione catastale per ampliamento, fusione e variazione spazi interni, con planimetria aggiornata.

Le spese tecniche per la presentazione delle pratiche edilizie sopra descritte si possono così stimare:

- € 2.000,00 + cassa previdenziale + iva di legge per la presentazione della S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. n. 380/2001, pratica paesaggistica e pratica strutturale;
- € 150,00 diritti di segreteria Comune di Lanuvio;
- € 1.500,00 sanzione pecuniaria opere già eseguite;
- € 50,00 per diritti Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma per aggiornamento catastale.

Per un totale di circa € 4.262,00 (ipotizzando 5% cassa previdenziale e iva di legge 22%), che può essere arrotondato ad € 4.200,00.

Si precisa che l'appartamento ha una superficie netta di 23,54 mq, inferiore alla superficie minima consentita per l'alloggio monostanza pari a 28,00 mq ai sensi del D.M. Sanità del 05/07/1975 e dell'art. 99 del Regolamento Edilizio del Comune di Lanuvio. La superficie e la sagoma dell'appartamento è stato ridotta rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 (ultimo titolo abilitativo), pertanto andrà presentata S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 di ripristino dello stato dei luoghi per la modifica della sagoma dell'appartamento distinto con il sub. 508, e dell'appartamento adiacente in conformità all'ultimo titolo edilizio, in modo tale che venga garantito il rispetto della normativa igienico sanitaria vigente.

## PRECISAZIONI

---

Si precisa che l'appartamento ha una superficie netta di 25,54 mq, inferiore alla superficie minima consentita per l'alloggio monostanza pari a 28,00 mq ai sensi del D.M. Sanità del 05/07/1975 e dell'art. 99 del Regolamento Edilizio del Comune di Lanuvio. La superficie e la sagoma dell'appartamento è stato ridotta rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 (ultimo titolo abilitativo), pertanto andrà presentata S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 di ripristino dello stato dei luoghi per la modifica della sagoma dell'appartamento distinto con il sub. 511, degli appartamenti adiacenti e del corridoio condominiale in conformità all'ultimo titolo edilizio, in modo tale che venga garantito il rispetto della normativa igienico sanitaria vigente.

## PATTI

---

Nella lettera del 27/03/2018, prot. n. 7394, di integrazione alla S.C.I.A. pratica edilizia n. 2012/272/SCIA redatta in risposta alla richiesta di integrazione prodotta dall'Ufficio tecnico del Comune di Lanuvio in data 20/02/2013, prot. 4663, il tecnico incaricato dichiara che il [REDACTED] è proprietario delle p.lle 533 e 534, ed esiste un accordo bonario tra privati per consentire il passaggio al [REDACTED] sulla p.lla 633 (di altra proprietà) ed in cambio quest'ultimo consente il passaggio sulla p.lla 534 ai proprietari della p.lla 633, in modo tale da garantire uno sbocco su Viale Antonio Gramsci.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento si presenta in discreto stato manutentivo, completo di arredi e libero.

## PARTI COMUNI

---

-

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

-

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---



Fondazioni: non ispezionabili;  
 Esposizione: est;  
 Altezza interna utile: 2.94 m;  
 Str. verticali: non ispezionabili, si ipotizza struttura mista in muratura portante e in c.a.;  
 Solai: non ispezionabili, si ipotizzano solai laterocementizi;  
 Copertura: copertura dell'intero fabbricato a terrazza piana praticabile e torrino con tetto piano;  
 Manto di copertura: copertura dell'intero fabbricato con pavimentazione in quadrotti di cemento;  
 Pareti esterne ed interne: pareti in muratura non ispezionabili, si ipotizzano muri in forati a cassetta con intercapedine d'aria; tramezzatura in laterizi forati;  
 Pavimentazione interna: grés porcellanato;  
 Infissi esterni ed interni: infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio doppio vetro, tapparelle in pvc;  
 Volte: -  
 Scale: scala condominiale in muratura;  
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti sottotraccia non ispezionabili;  
 Terreno esclusivo: -  
 Posto auto: sull'ultimo titolo abilitativo in atti presso il Comune di Lanuvio l'area attualmente occupata da un portico non regolare doveva essere destinata a posti auto condominiali;  
 Soffitta, cantina o simili: -  
 Dotazioni condominiali: scala condominiale, posti auto condominiali  
 Altro: -

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/1974	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaro Giuseppe Pelloni	30/05/1974	18917	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1974	18536	15477
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/05/2017	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			

		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/05/2017		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	28/08/2017	41049	28557
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma 3	28/03/2018	266	9990
<b>Dal 13/06/2017</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Accettazione di eredità con beneficio di inventario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Velletri	13/06/2017	2057	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	28/08/2017	41049	28557
		<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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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

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

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

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

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

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 04/03/2021

Reg. gen. 11058 - Reg. part. 7718

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

## NORMATIVA URBANISTICA

L'appartamento fa parte di maggior fabbricato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 263/1965 e Decisione di rinnovo del 01/10/1969, per la costruzione dell'intero fabbricato;

- D.I.A. n. 233/2008 del 17/10/2008 per ripristino dello stato dei luoghi in ottemperanza all'ingiunzione n. 78 del 24/07/2007, con Comunicazione di Fine Lavori del 10/04/2009;

- S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 e successiva Comunicazione di fine lavori del 28/10/2013 prot. 23882, per frazionamento di unità immobiliari.

L'intero fabbricato è soggetto ai seguenti vincoli paesaggistici come si evince dal P.T.P.R. Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Tavola B:

- lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;

- beni ricognitivi di legge: protezione dei parchi e delle riserve naturali.

Secondo il vigente strumento urbanistico "Variante Generale al P.R.G." approvato con DGR n. 506 del 30/07/2007 e n. 898 del 16/11/2007, il fabbricato si trova in zona B1 "aree totalmente edificate e confinanti con il nucleo medioevale" (art. 21 NTA del PRG), e parte del fabbricato ricade all'interno della perimetrazione PAI. Nelle zone B1 il piano si attua per mezzo di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica e con progetti di comparti edificatori. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, risanamento igienico, demolizione e ricostruzione (limitatamente agli edifici fatiscenti e di nessun pregio), ristrutturazione edilizia e/o urbanistica; nel progetto di comparto, per motivi strettamente necessari al risanamento igienico ed edilizio ed agli allineamenti funzionali alla ricostruzione di quinte edilizie, la volumetria esistente potrà essere incrementata fino al 10% con altezze confrontate a quelle già presenti nel comparto o agli edifici contermini.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'appartamento fa parte di maggior fabbricato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 263/1965 e Decisione di rinnovo del 01/10/1969, per la costruzione dell'intero fabbricato;

- D.I.A. n. 233/2008 del 17/10/2008 per ripristino dello stato dei luoghi in ottemperanza all'ingiunzione n. 78 del 24/07/2007, con Comunicazione di Fine Lavori del 10/04/2009;

- S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 e successiva Comunicazione di fine lavori del 28/10/2013 prot. 23882, per frazionamento di unità immobiliari.



Non sussiste conformità catastale. Le difformità riscontrate sono:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- riduzione della superficie del soggiorno a favore dell'appartamento adiacente.

Si precisa che l'appartamento ha una superficie netta di 23,54 mq, inferiore alla superficie minima consentita per l'alloggio monostanza pari a 28,00 mq ai sensi del D.M. Sanità del 05/07/1975 e dell'art. 99 del Regolamento Edilizio del Comune di Lanuvio. La superficie e la sagoma dell'appartamento è stata ridotta rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 (ultimo titolo abilitativo), pertanto andrà presentata S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 di ripristino dello stato dei luoghi per la modifica della sagoma dell'appartamento distinto con il sub. 508, e dell'appartamento adiacente in conformità all'ultimo titolo edilizio, in modo tale che venga garantito il rispetto della normativa igienico sanitaria vigente.

In seguito alla conclusione dell'iter procedurale dovrà essere presentata variazione catastale per ampliamento, fusione e variazione spazi interni, con planimetria aggiornata.

Le spese tecniche per la presentazione delle pratiche edilizie sopra descritte si possono così stimare:

- € 2.000,00 + cassa previdenziale + iva di legge per la presentazione della S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. n. 380/2001, pratica paesaggistica e pratica strutturale;
- € 150,00 diritti di segreteria Comune di Lanuvio;
- € 1.500,00 sanzione pecuniaria opere già eseguite;
- € 50,00 per diritti Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma per aggiornamento catastale.

Per un totale di circa € 4.262,00 (ipotizzando 5% cassa previdenziale e iva di legge 22%), che può essere arrotondato ad € 4.200,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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



## LOTTO 9

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 6, piano 2

## DESCRIZIONE

---

Appartamento sito al piano secondo con annesso balcone, interno 6.  
L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici.

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

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

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'immobile confina a nord-est con il corridoio condominiale e altro appartamento (sub. 508), a sud-ovest con Viale Antonio Gramsci, a nord-ovest con altro fabbricato in aderenza, e a sud-est con viale di accesso p.lla 633. Inferiormente confina con altro appartamento (sub. 506), e superiormente con altro appartamento (sub. 512).

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	57,92 mq	69,24 mq	1,00	69,24 mq	2,94 m	2
Balcone scoperto	6,43 mq	6,43 mq	0,25	1,61 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				70,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/01/1991	**** Ommissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 6 Categoria A2 Piano 2
Dal 16/01/1991 al 01/01/1992	**** Ommissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 1.710,00 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 31/10/2013	**** Ommissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 453,19 Piano 2
Dal 31/10/2013 al 09/11/2015	**** Ommissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 509 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 352,48 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 02/05/2017	**** Ommissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 509 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 71 mq Rendita € 352,48 Piano 2
Dal 02/05/2017 al 05/03/2021	**** Ommissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 533, Sub. 509 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 71 mq Rendita € 352,48 Piano 2

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

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

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

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	533	509		A2	1	3,5	71 mq	352,48 €	2	

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste conformità catastale. Le difformità riscontrate sono:

- ampliamento di una delle due camere con riduzione della superficie dell'appartamento adiacente;
- diversa distribuzione degli spazi interni.

Andrà presentata S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. 380/2001 presso il Comune di Lanuvio, ed in seguito alla conclusione dell'iter procedurale dovrà essere presentata variazione catastale per ampliamento, fusione e variazione spazi interni, con planimetria aggiornata.

Le spese tecniche per la presentazione delle pratiche edilizie sopra descritte si possono così stimare:

- € 2.000,00 + cassa previdenziale + iva di legge per la presentazione della S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. n. 380/2001;
- € 150,00 diritti di segreteria Comune di Lanuvio;
- € 1.500,00 sanzione pecuniaria opere già eseguite;
- € 50,00 diritti Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma per aggiornamento catastale.

Per un totale di circa € 4.262,00 (ipotizzando 5% cassa previdenziale e iva di legge 22%), che può essere arrotondato ad € 4.200,00.

## PRECISAZIONI

-

## PATTI



Nella lettera del 27/03/2018, prot. n. 7394, di integrazione alla S.C.I.A. pratica edilizia n. 2012/272/SCIA redatta in risposta alla richiesta di integrazione prodotta dall'Ufficio tecnico del Comune di Lanuvio in data 20/02/2013, prot. 4663, il tecnico incaricato dichiara che il [REDACTED] è proprietario delle p.lle 533 e 534, ed esiste un accordo bonario tra privati per consentire il passaggio al [REDACTED] sulla p.la 633 (di altra proprietà) ed in cambio quest'ultimo consente il passaggio sulla p.la 534 ai proprietari della p.la 633, in modo tale da garantire uno sbocco su Viale Antonio Gramsci.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento si presenta in discreto stato manutentivo, completo di arredi e libero. Il balcone necessiterebbe di intervento di sostituzione della pavimentazione esterna previa sostituzione del manto impermeabilizzante, vista la vetusta dei rivestimenti.

## PARTI COMUNI

---

-

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

-

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: non ispezionabili;

Esposizione: sud-est, sud-ovest;

Altezza interna utile: 2.94 m;

Str. verticali: non ispezionabili, si ipotizza struttura mista in muratura portante e in c.a.;

Solai: non ispezionabili, si ipotizzano solai laterocementizi;

Copertura: copertura dell'intero fabbricato a terrazza piana praticabile e torrino con tetto piano;

Manto di copertura: copertura dell'intero fabbricato con pavimentazione in quadrotti di cemento;

Pareti esterne ed interne: pareti in muratura non ispezionabili, si ipotizzano muri in forati a cassetta con intercapedine d'aria; tramezzatura in laterizi forati;

Pavimentazione interna: grés porcellanato;

Infissi esterni ed interni: infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio doppio vetro, tapparelle in pvc;

Volte: -

Scale: scala condominiale in muratura;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti sottotraccia non ispezionabili;

Terreno esclusivo: -

Posto auto: sull'ultimo titolo abilitativo in atti presso il Comune di Lanuvio l'area attualmente occupata da un portico non regolare doveva essere destinata a posti auto condominiali;

Soffitta, cantina o simili: -

Dotazioni condominiali: scala condominiale, posti auto condominiali

Altro: -

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/1974	**** Omissis ****	Donazione			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Peltoni	30/05/1974	18917	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/08/1974	18536	15477
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/05/2017	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/05/2017		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/08/2017	41049	28557
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 3	28/03/2018	266	9990		
Dal 13/06/2017	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velettr	13/06/2017	2057	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/06/2017	41049	28557
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**  
 Trascritto a Roma 2 il 04/03/2021  
 Reg. gen. 11058 - Reg. part. 7718  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

L'appartamento fa parte di maggior fabbricato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 263/1965 e Decisione di rinnovo del 01/10/1969, per la costruzione dell'intero fabbricato;
- D.I.A. n. 233/2008 del 17/10/2008 per ripristino dello stato dei luoghi in ottemperanza all'ingunzione n. 78 del 24/07/2007, con Comunicazione di Fine Lavori del 10/04/2009;
- S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 e successiva Comunicazione di fine lavori del 28/10/2013 prot. 23882, per frazionamento di unità immobiliari.

L'intero fabbricato è soggetto ai seguenti vincoli paesaggistici come si evince dal P.T.P.R. Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Tavola B:



- lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;
- beni ricognitivi di legge: protezione dei parchi e delle riserve naturali.

Secondo il vigente strumento urbanistico "Variante Generale al P.R.G." approvato con DGR n. 506 del 30/07/2007 e n. 888 del 16/11/2007, il fabbricato si trova in zona B1 "aree totalmente edificate e confinanti con il nucleo medioevale" (art. 21 NTA del PRG), e parte del fabbricato ricade all'interno della perimetrazione PAI. Nelle zone B1 il piano si attua per mezzo di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica e con progetti di comparti edificatori. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, risanamento igienico, demolizione e ricostruzione (limitatamente agli edifici fatiscenti e di nessun pregio), ristrutturazione edilizia e/o urbanistica; nel progetto di comparto, per motivi strettamente necessari al risanamento igienico ed edilizio ed agli allineamenti funzionali alla ricostruzione di quinte edilizie, la volumetria esistente potrà essere incrementata fino al 10% con altezze confrontate a quelle già presenti nel comparto o agli edifici contermini.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'appartamento fa parte di maggior fabbricato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 263/1965 e Decisione di rinnovo del 01/10/1969, per la costruzione dell'intero fabbricato;
- D.L.A. n. 233/2008 del 17/10/2008 per ripristino dello stato dei luoghi in ottemperanza all'ingiunzione n. 78 del 24/07/2007, con Comunicazione di Fine Lavori del 10/04/2009;
- S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 e successiva Comunicazione di fine lavori del 28/10/2013 prot. 23882, per frazionamento di unità immobiliari.

Non sussiste conformità urbanistica. Le difformità riscontrate sono:

- ampliamento di una delle due camere con riduzione della superficie dell'appartamento adiacente;
- diversa distribuzione degli spazi interni.

Andrà presentata S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. 380/2001 presso il Comune di Lanuvio, ed in seguito alla conclusione dell'iter procedurale dovrà essere presentata variazione catastale per ampliamento, fusione e variazione spazi interni, con planimetria aggiornata.

Le spese tecniche per la presentazione delle pratiche edilizie sopra descritte si possono così stimare:

- € 2.000,00 + cassa previdenziale + iva di legge per la presentazione della S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. n. 380/2001;
- € 150,00 diritti di segreteria Comune di Lanuvio;
- € 1.500,00 sanzione pecuniaria opere già eseguite;
- € 50,00 diritti Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma per aggiornamento catastale.

Per un totale di circa € 4.262,00 (ipotizzando 5% cassa previdenziale e iva di legge 22%), che può essere arrotondato ad € 4.200,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---



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

## LOTTO 10

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO**

---

Terreno agricolo

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

### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO**

---

Terreno agricolo

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO**

---

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

### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO**

---

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO**

---

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)

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

#### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO**

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)

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

#### **CONFINI**

##### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO**

Il terreno confina a nord con altro terreno distinto in catasto alla p.lla 30, a est con altro terreno p.lla 33 (stessa proprietà), a sud con altri terreni p.lle 31 - 509, e a ovest con la strada comunale (che attraversa il terreno distinto alla p.lla 842).

##### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO**

Il terreno confina a nord con altro terreno distinto in catasto alla p.lla 30, a est con altro terreno p.lla 475, a sud con altri terreni p.lle 31 - 509, e a ovest con la p.lla 32 (stessa proprietà).

#### **CONSISTENZA**

##### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano



Terreno agricolo	1885,00 mq	1885,00 mq	1,00	1885,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1885,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1885,00 mq		

#### BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	550,00 mq	550,00 mq	1,00	550,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				550,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				550,00 mq		

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 02/05/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 32 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1885 Reddito dominicale € 9,25 Reddito agrario € 2,92
Dal 02/05/2017 al 05/03/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 32 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1885 Reddito dominicale € 9,25 Reddito agrario € 2,92

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

#### BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 02/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 32 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1885 Reddito dominicale € 9,25 Reddito agrario € 2,92
Dal 02/05/2017 al 05/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 32 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1885 Reddito dominicale € 9,25 Reddito agrario € 2,92

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

## DATI CATASTALI

### BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	32				Oliveto	2	1885 mq	9,25 €	2,92 €	

#### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

20	33				Vigneto	2	550 mq	8,1 €	4,4 €	
----	----	--	--	--	---------	---	--------	-------	-------	--

## PRECISAZIONI

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO**

-

**BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO**

-

## PATTI

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO**

-

**BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO**

-

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO**

Il terreno risulta recintato e dotato di cancello in ferro; per la maggior parte è trattato a prato incolto con alberi da frutto e vegetazione infestante.

**BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO**

Il terreno risulta recintato e dotato di cancello in ferro; per la maggior parte è trattato a prato incolto con alberi da frutto e vegetazione infestante.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO**

-

**BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO**

-

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO

---

-

### BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO

---

Servitù perpetua di elettrodotto a favore di E.N.E.L. istituita con Atto del 07/12/1979, rep. 9646, racc. 4699, a firma del Dott. Maurizio Gaddi, Notaio in Roma, trascritto a Roma in data 22/12/1979 al n. 28218 registro generale e n. 22490 registro particolare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO

---

Terreno agricolo in leggera pendenza prevalentemente trattato a prato incolto con alberi da frutto tra cui ulivi e vegetazione infestante.

### BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO

---

Terreno agricolo in leggera pendenza prevalentemente trattato a prato incolto con alberi da frutto tra cui ulivi e vegetazione infestante.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO

---

L'immobile risulta libero

### BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

### BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO

---



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1968	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/07/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				4236	
Dal 09/05/1974	**** Omissis ****	Atto di Cessione, Vendita e Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Pelloni	09/05/1974	18834	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/08/1974	18524	15465
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/05/1974	**** Omissis ****	Atto di Rinuncia all'eredità, Divisione, Donazioni e Cessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Pelloni	30/05/1974	18917	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/08/1974	18536	15477
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/05/2017	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/05/2017		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma 2	08/05/2018	21420	14888
Registrazione					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma 2	11/04/2018	266	9990
Dal 13/06/2017.	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Velletri	13/06/2017	2057	
Trascrizione					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	28/08/2017	41049	28557
Registrazione					
		<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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

#Gasbarri Enrico#  
 #Gasbarri Cesira#  
 #Gasbarri Albino#  
 #Gasbarri Valerio#  
 #Gasbarri Mirella#  
 #Linari Angelina#  
 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 13/07/1968	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/07/1968		
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				4236	
Dal 09/05/1974	**** Omissis ****	Atto di Cessione, Vendita e Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Pelloni	09/05/1974	18934	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/08/1974	18524	15465
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/05/1974	**** Omissis ****	Atto di Rinuncia all'eredità, Divisione, Donazioni e Cessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Pelloni	30/05/1974	18917	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/08/1974	18536	15477
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/05/2017	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/05/2017		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	08/05/2018	21420	14888
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	11/04/2018	266	9990
Dal 13/06/2017	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	13/06/2017	2057	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/08/2017	41049	28557
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#Gasbarri Enrico#

#Gasbarri Cesira#

#Gasbarri Albino#

#Gasbarri Valerio#

#Gasbarri Mirella#

#Linari Angelina#

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

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO**

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 04/03/2021

Reg. gen. 11058 - Reg. part. 7718

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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



## BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO

---

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 04/03/2021

Reg. gen. 11058 - Reg. part. 7718

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\*

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO

---

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lanuvio in data 01/09/2021 prot. n. 2021/107/CERT, secondo il vigente strumento urbanistico "Variante Generale al P.R.G." approvato con DGR n. 506 del 30/07/2007 e n. 888 del 16/11/2007, il terreno ha destinazione urbanistica E1 (zona agricola a elevata antropizzazione)

### BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO

---

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lanuvio in data 01/09/2021 prot. n. 2021/107/CERT, secondo il vigente strumento urbanistico "Variante Generale al P.R.G." approvato con DGR n. 506 del 30/07/2007 e n. 888 del 16/11/2007, il terreno ha destinazione urbanistica E1 (zona agricola a elevata antropizzazione)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattasi di terreno agricolo non edificato.

Trattasi di terreno agricolo non edificato.

### BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattasi di terreno agricolo non edificato.

Trattasi di terreno agricolo non edificato.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO**

---

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

-

**BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO**

---

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

-

## LOTTO 11

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Lanuvio (RM) - Via Santa Maria delle Pace n. 28, interno B, piano T

## DESCRIZIONE

---

Garage, con annesso servizio igienico e soppalco collegato con scala interna, facente parte di maggior fabbricato sviluppato al solo piano terra, in zona semi-centrale sprovvista di parcheggi pubblici, con accesso su via comunale in forte pendenza.

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

## 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 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

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

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

## CONFINI

---



Il garage confina a nord e a sud con altri immobili in aderenza, ad ovest con Via Santa Maria della Pace, e risulta interrato sul lato est. La copertura del garage è costituita da lastrico solare di altra proprietà.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	70,85 mq	82,99 mq	1,00	82,99 mq	4,33 m	T
Soppalco praticabile	12,01 mq	12,01 mq	0,20	2,40 mq	2,11 m	soppalco
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>85,39 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>85,39 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/1980 al 02/05/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 682, Sub. 524 Categoria C6
Dal 02/05/2017 al 27/07/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 682, Sub. 524 Categoria C6
Dal 27/07/2017 al 03/08/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 682, Sub. 524 Categoria C6 Graffato recupero situazione pregressa - preallineamento
Dal 03/08/2018 al 21/09/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 682, Sub. 524 Categoria C6 Cl.3, Cons. 85 Superficie catastale 94 mq Rendita € 377,53 Piano T

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

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

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

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

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

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

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	682	524		C6	3	85	94 mq	377,53 €	T	

### *Corrispondenza catastale*

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

## PRECISAZIONI

---

-

## PATTI

---

-

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione, e versa in stato di semi-abbandono. Esternamente si ravvisano: fenomeni di distaccamento e parziale crollo dell'intonaco della facciata; assenza dell'intonaco di rivestimento ed ossidazione dei travetti della pensilina in c.a. posta a protezione dell'accesso; ossidazione della serranda di accesso.

Internamente si possono notare: macchie di umidità sulla parete est controterra del soppalco e sul soffitto; cattivo stato di conservazione delle tinte delle pareti, dei rivestimenti, dei pavimenti, dei sanitari, e degli infissi interni ed esterni (finestra del bagno danneggiata).

## PARTI COMUNI

---

-

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

-

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non ispezionabili;  
Esposizione: Ovest, Nord-Ovest;  
Altezza interna utile: 4,33 m (soppalco h 2,11 m);  
Str. verticali: muratura portante in blocchetti di tufo;  
Solai: non ispezionabili, si ipotizzano solai laterocementizi;  
Copertura: terrazza piana non praticabile;  
Manto di copertura: guaina impermeabilizzante;  
Pareti esterne ed interne: pareti esterne in blocchetti di tufo, tramezzature in laterizi forati;  
Pavimentazione interna: grés porcellanato;  
Infissi esterni ed interni: infissi interni ed esterni in ferro e vetro singolo;  
Volte: -  
Scale: -  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti sottotraccia non ispezionabili;  
Terreno esclusivo: -  
Posto auto: -  
Soffitta, cantina o simili: soppalco interno accessibile da scala interna;  
Dotazioni condominiali: -  
Altro: accesso indipendente da Via della Pace.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1980	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaseppe Feltoni	30/10/1980	27792	20846
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	16/11/1980	28190	22838
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Velletri	18/11/1980	2536	195
Dal 02/05/2017	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			

		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/05/2017		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	08/05/2018	21420	14888
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma 3	28/03/2018	266	9990
<b>Dal 13/06/2017</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Accettazione di eredità con beneficio di inventario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Velletri	13/06/2017	2057	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	28/08/2017	41049	28557
		<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.

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

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

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

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

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

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni



- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 04/03/2021

Reg. gen. 11058 - Reg. part. 7718

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\*

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il garage fa parte di maggior fabbricato per il quale è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 656 del 01/10/2007.

L'intero fabbricato è soggetto ai seguenti vincoli paesaggistici come si evince dal P.T.P.R. Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Tavola B:

- beni dichiarativi: lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;
- beni ricognitivi di legge: protezione dei parchi e delle riserve naturali;
- beni ricognitivi di piano: beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto.

Secondo il vigente strumento urbanistico "Variante Generale al P.R.G." approvato con DGR n. 506 del 30/07/2007 e n. 888 del 16/11/2007, il fabbricato si trova in zona B2 "aree in corso di completamento edificatorio" (art. 21 NTA del PRG). Dato lo stato di quasi completa attuazione delle previsioni del PRG vigente in dette zone si recepisce per il loro completamento la normativa degli strumenti attuativi vigenti.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il garage fa parte di maggior fabbricato per il quale è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 656 del 01/10/2007.

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato a tale titolo e si ravvisano le seguenti difformità:

- diversa distribuzione interna con realizzazione di nuovi tramezzi;
- realizzazione di bagno;
- realizzazione di soppalco e posa in opera di scala interna metallica;
- apertura di n. 2 vani finestra.

Per la regolarizzazione di tali difformità andrà presentata S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 per le opere già eseguite sopra descritte, andrà richiesta Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.lgs 42/2004 per modifica prospettica con apertura di n. 2 due finestre (intervento che non comporta aumento di superficie o volume) e andrà richiesta Autorizzazione Sismica per opere già eseguite (interventi locali)

consistenti nell'apertura di n. 2 vani finestra nella muratura portante, e realizzazione di soppalco. La regolarizzazione delle due finestre sarà possibile fatto salvo il diritto di terzi per il rispetto delle distanze e degli affacci come normati dal Codice Civile; in caso non fosse possibile le stesse dovranno essere chiuse e non sarà più necessario l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 D.lgs 42/2004.

Le spese tecniche per la presentazione delle pratiche edilizie sopra descritte si possono così stimare:

- € 4.000,00 + cassa previdenziale + iva di legge per la presentazione della S.C.I.A. in art. 37 del D.P.R. n. 380/2001, pratica paesaggistica e pratica strutturale;
- € 150,00 diritti di segreteria Comune di Lanuvio;
- € 1.500,00 sanzione pecuniaria opere già eseguite;
- € 2.500,00 sanzione art. 167 D.lgs 42/2004;
- € 105,27 x 2 + 4 marche da bollo da € 16,00 = € 274,54 per diritti di richiesta Autorizzazione Sismica.

Per un totale di circa € 9.548,54 (ipotizzando 5% cassa previdenziale e iva di legge 22%), che può essere arrotondato ad € 9.550,00.

Si precisa che in caso non fosse possibile la regolarizzazione delle due finestre e si dovesse procedere alla loro chiusura, non essendo più necessario l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 D.lgs 42/2004 dalle spese sopra riportate andrà detratta la sanzione di € 2.500,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

-

## LOTTO 12

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Chatillon n. 3, interno 15, piano 4

## DESCRIZIONE

---

Appartamento sito al piano quarto di maggior fabbricato composto da soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni e n. 2 balconi.

L'immobile è situato in zona semicentrale con presenza di parcheggi pubblici e servizi locali.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Il certificato storico catastale n. LT0015694 del 05/03/2021, presente nel fascicolo telematico, risulta mancante della prima pagina.

Il C.T.U. ha ricevuto copia da parte dell'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dell'atto originario di provenienza dell'immobile: Atto di Vendita del 25/11/1970, rep. 27822, racc. 16530, a firma del Dott. Novello Domenicantonio, Notaio in Roma, in cui \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costruttori dell'intero fabbricato, vendono l'appartamento oggetto della presente, a quei tempi allo stato rustico, a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)



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

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

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

## CONFINI

L'immobile confina a nord con altro appartamento e con il vano scala condominiale, ad est con altro appartamento, con il vano scala condominiale e con la chiostrina, a sud con area di corte scoperta, e ad ovest con Via Chatillon.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,88 mq	107,32 mq	1,00	104,85 mq	3,00 m	4
Balcone scoperto	17,78 mq	17,78 mq	0,25	4,45 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				109,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 25/11/1970	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 773, Sub. 18 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 2.440,00 Piano 4
Dal 25/11/1970 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 773, Sub. 18 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 2.440,00 Piano 4
Dal 01/01/1992 al 24/07/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 773, Sub. 18 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 735,95 Piano 4
Dal 24/07/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 773, Sub. 18 Categoria A2

		Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 662,36 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 02/05/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 773, Sub. 18 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 112 mq Rendita € 662,36 Piano 4
Dal 02/05/2017 al 14/09/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 773, Sub. 18 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 112 mq Rendita € 662,36 Piano 4

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

## 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	773	18		A2	3	4,5	112 mq	662,36 €	4	

### *Corrispondenza catastale*

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

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata presso il N.C.E.U. del Comune di Genzano di Roma in data 24/07/2012, prot. n. RM0817283, ad eccezione della porzione di tramezzo che delimita l'angolo cottura verso il disimpegno, la quale alla data del sopralluogo non risultava presente, e dei controsoffitti che non sono rappresentati.

Andrà presentata C.L.L.A. in sanatoria per opere già eseguite presso il Comune di Lanuvio e successivo aggiornamento catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma.

Si possono così stimare le spese tecniche:

- € 1.000,00 + cassa previdenziale + iva quale parcella professionale del tecnico incaricato per la pratica edilizia;

- € 100,00 diritti di istruttoria comunale;
- € 1.000,00 sanzione pecuniaria opere già eseguite;
- € 50,00 diritti presentazione planimetria catastale aggiornata Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma.

Per un totale di circa € 2.431,00 (ipotizzando 5% cassa previdenziale e iva di legge 22%), che può essere arrotondato ad € 2.400,00.

## PRECISAZIONI

---

-

## PATTI

---

-

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento è stato recentemente ristrutturato internamente e si trova in buono stato di manutenzione e conservazione.

## PARTI COMUNI

---

L'appartamento fa parte di maggior fabbricato condominiale, pertanto la proprietà comprende una quota delle parti e spazi comuni, giusto Regolamento di condominio depositato con atto del 06/03/1970, rep. n. 27302, a firma del Dott. Novello Domenicantonio, Notaio in Roma, trascritto l'11/03/1970 al n. 16079 formalità.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

-

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: non ispezionabili

Esposizione: Sud e Ovest

Altezza interna utile: 3,00 m (presenza di alcune aree controsoffittate con h 2,72 m)

Str. verticali: pilastri in c.a.

Solai: latero-cementizi

Copertura: tetto a falde

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in muratura facciavista non ispezionabili (si presume muratura in laterizi forati a cassetta con intercapedine d'aria); tramezzature interne in laterizi forati intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: laminato; piastrelle in grès nei bagni  
 Infissi esterni ed interni: finestre in pvc a taglio termico con doppio vetro  
 Volte: non presenti  
 Scale: scale interne non presenti  
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti sottotraccia non ispezionabili (si presumono a norma di legge vista la recente ristrutturazione interna); radiatori su parete  
 Terreno esclusivo: no  
 Posto auto: no  
 Soffitta, cantina o simili: no  
 Dotazioni condominiali: scala, ascensore, chiostrina, aree scoperte per accesso carrabile e pedonale  
 Altro: -

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, eseguita.

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

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1970	**** Omissis ****	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Novello Domenicantonio	25/11/1970	27822	16530
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	10/12/1970	18141	1601
Dal 02/05/2017	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/03/2018		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	06/05/2018	21420	14888
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma III	20/03/2018	266	9990
Dal 13/06/2017	**** Omissis ****	<b>Accettazione di eredità con beneficio di inventario</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Voltri	13/06/2017	2057	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/08/2017	41049	28557
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il C.T.U. ha ricevuto copia da parte dell'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dell'atto originario di provenienza dell'immobile: Atto di Vendita del 25/11/1970, rep. 27822, racc. 16530, a firma del Dott. Novello Domenicantonio, Notaio in Roma, in cui \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costruttori dell'intero fabbricato, vendono l'appartamento oggetto della presente, a quei tempi allo stato rustico, a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

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

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

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

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

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

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

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

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 04/03/2021  
Reg. gen. 11058 - Reg. part. 7718

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile, secondo il P.R.G. del Comune di Genzano di Roma, ricade in "zona B: aree edificate e di completamento - sottozona B1: aree edificate sature". In tali aree, ai sensi delle N.T.A. del Piano Regolatore, gli interventi edilizi ammessi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria; demolizione e ricostruzione a parità di SUL, volume, altezza e rapporto di copertura.

Secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Tavola B, il fabbricato di cui fa parte l'immobile risulta soggetto ai seguenti vincoli paesaggistici:

- 1) Vincoli dichiarativi - lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04);
- 2) Vincoli ricognitivi di legge - f) parchi e riserve naturali (art. 9 L.R. 24/98);
- 3) Vincoli ricognitivi di piano - 5) beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari, archeologici e storici, con relativa fascia di rispetto di 100 metri (art. 13 co. 3 lett. a L.R. 24/98).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n. 921 del 06/08/1968. In seguito l'appartamento è stato oggetto di lavori di ristrutturazione interna autorizzati con Comunicazione di Inizio Lavori per interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'ex art. 6, co. 2, lett. a) D.P.R. n. 380/2001, del 17/01/2012, prot. n. 1512, per diversa distribuzione degli spazi interni, rifacimento degli impianti, posa in opera di pavimenti e rivestimenti, sostituzione infissi interni ed esterni ed opere di finitura.

Lo stato dei luoghi risulta difforme alla Comunicazione di Inizio Lavori per interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'ex art. 6, co. 2, lett. a) D.P.R. n. 380/2001, del 17/01/2012, prot. n. 1512, in particolare si ravvisano le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni (soggiorno, cucina e bagno della zona giorno);
- realizzazione controsoffitto con riduzione altezza interna nella zona cucina e soggiorno.

Andrà presentata C.I.L.A. in sanatoria per opere già eseguite presso il Comune di Lanuvio e successivo aggiornamento catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma.

Si possono così stimare le spese tecniche:

- € 1.000,00 + cassa previdenziale + iva quale parcella professionale del tecnico incaricato per la pratica edilizia;
- € 100,00 diritti di istruttoria comunale;
- € 1.000,00 sanzione pecuniaria opere già eseguite;
- € 50,00 diritti presentazione planimetria catastale aggiornata Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di

Roma.

Per un totale di circa € 2.431,00 (ipotizzando 5% cassa previdenziale e iva di legge 22%), che può essere arrotondato ad € 2.400,00.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

-

## LOTTO 13

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Genzano di Roma (RM) - Località San Gennaro

## DESCRIZIONE

---

Terreno agricolo

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si precisa che le quote di proprietà riportare nella Dichiarazione di Successione del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio e Pubblicità Immobiliare di Roma 2 - in data 08.05.2017, Reg. Gen. 21420, Reg. Part. 14888 e nell'Atto di Pignoramento di cui alla presente procedura, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, in data 04 Marzo 2021, Registro Particolare n. 7718, Registro Generale n. 11058, sono errate come si evince da:

- Atto di compravendita, Notaio Giuseppe Pelloni di Velletri del 12.11.1982, rep. 30303, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma II in data 09.12.1982, reg. gen 31454, reg. part.

25851, con il quale i coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistavano dai Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Nepi il 20.09.1918, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Mazzano Romano il 22.11.1903, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Visso il 14.07.1920, Nori Antonella, nata a Roma il 12.06.1960 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Roma il 15.02.1959 per la quota di 6/10 l'immobile sito in Genzano di Roma, località San Gennaro distinto in Catasto al foglio 13 numero 305;

- Atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma II in data 22.07.1986, reg. gen 20510 e reg. part. 15067, i Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Roma il 09.04.1923 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Roma il 05.12.1935, vendevano alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come bene personale escluso dalla comunione legale quota indivisa in ragione di 4/10 sul suddetto terreno agricolo.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/20)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/20)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 7/10)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/20)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/20)

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

Si precisa che le quote di proprietà riportate nella Dichiarazione di Successione del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio e Pubblicità Immobiliare di Roma 2 - in data 08.05.2017, Reg. Gen. 21420, Reg. Part. 14888 e nell'Atto di Pignoramento di cui alla presente procedura, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, in data 04 Marzo 2021, Registro Particolare n. 7718, Registro Generale n. 11058, sono errate come si evince da:

- Atto di compravendita, Notaio Giuseppe Pelloni di Velletri del 12.11.1982, rep. 30303, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma II in data 09.12.1982, reg. gen 31454, reg. part.

25851, con il quale i coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistavano dai Sigg.ri \*\*\*\* [redacted] per la quota di 6/10 l'immobile sito in Genzano di Roma, località San Gennaro distinto in Catasto al foglio 13 numero 305;

- Atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma II in data 22.07.1986, reg. gen 20510 e reg. part. 15067, i [redacted] vendevano alla [redacted] come bene personale escluso dalla comunione legale quota indivisa in ragione di 4/10 sul suddetto terreno agricolo.

## CONFINI

Il terreno confina a nord, est e sud con terreni di altra proprietà distinti alle p.lle 290-280-214, e a ovest con la strada.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4760,00 mq	4760,00 mq	1,00	4760,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4760,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4760,00 mq		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/1972 al 11/11/1973	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 214 Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 12285 Reddito dominicale € 11.057,00 Reddito agrario € 6.143,00

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	305				Pascolo arborato	2	4760 mq	2,21 €	1,23 €	

### *Corrispondenza catastale*

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

La qualità di coltura corrisponde allo stato dei luoghi.

## PRECISAZIONI

Si precisa che le quote di proprietà riportare nella Dichiarazione di Successione del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio e Pubblicità Immobiliare di Roma 2 - in data 08.05.2017, Reg. Gen. 21420, Reg. Part. 14888 e nell'Atto di Pignoramento di cui alla presente procedura, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, in data 04 Marzo 2021, Registro Particolare n. 7718, Registro Generale n. 11058, sono errate come si evince da:

- Atto di compravendita, Notaio Giuseppe Pelloni di Velletri del 12.11.1982, rep. 30303, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma II in data 09.12.1982, reg. gen 31454, reg. part.

25851, con il quale i coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistavano dai Sigg.ri

per la quota di 6/10 l'immobile sito in Genzano di Roma, località San Gennaro distinto in Catasto al foglio 13 numero 305;

- Atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma II in data



22.07.1986, reg. gen. 20510 e reg. part. 15067, i Sigg.ri [REDACTED]  
[REDACTED] vendevano alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come bene personale escluso  
dalla comunione legale quota indivisa in ragione di 4/10 sul suddetto terreno agricolo.

#### PATTI

---

-

#### STATO CONSERVATIVO

---

Il terreno risulta incolto, con erba alta e presenza di vegetazione infestante.

#### PARTI COMUNI

---

-

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

-

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Terreno agricolo privo di manufatti edilizi con coltura pascolo arborato, in pendenza verso il fosso a valle, in stato di abbandono, con erba alta e presenza di vegetazione infestante.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

#### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/1982 al 15/07/1986	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Peloni	12/11/1982	30303	



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	09/12/1982	31454	25851
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Velletri	02/12/1982	3902	
Dal 15/07/1986 al 02/05/2017	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pietro Ducci	15/07/1986	2388	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	22/07/1986	20510	15067
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Albano Laziale	23/07/1986	1789	
Dal 02/05/2017	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/05/2017		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	08/05/2017	21420	14888
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma 2	28/03/2018	266	9990
Dal 13/06/2017	**** Omissis ****	<b>Accettazione di eredità con beneficio di inventario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Velletri	13/06/2017	2057	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	28/06/2017	41049	28557
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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

Si precisa che le quote di proprietà riportare nella Dichiarazione di Successione del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio e Pubblicità Immobiliare di Roma 2 - in data 08.05.2017, Reg. Gen. 21420, Reg. Part. 14888 e nell'Atto di Pignoramento di cui alla presente procedura, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, in data 04 Marzo 2021, Registro Particolare n. 7718, Registro Generale n. 11058, sono errate come si evince da:

- Atto di compravendita, Notaio Giuseppe Pelloni di Velletri del 12.11.1982, rep. 30303, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma II in data 09.12.1982, reg. gen 31454, reg. part.

25851, con il quale i coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistavano dai Sigg.ri [redacted] per la quota di 6/10 l'immobile sito in Genzano di Roma, località San Gennaro distinto in Catasto al foglio 13 numero 305;

- Atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma II in data 22.07.1986, reg. gen 20510 e reg. part. 15067, i Sigg.ri [redacted] vendevano alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come bene personale escluso dalla comunione legale quota indivisa in ragione di 4/10 sul suddetto terreno agricolo.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 04/03/2021

Reg. gen. 11058 - Reg. part. 7718

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Genzano di Roma in data 22/09/2021 al prot. n. 34192, secondo il P.R.G. del Comune di Genzano di Roma, approvato con DGR n. 615 del 08/07/2005, il terreno ricade in zona E - aree agricole - la quale è disciplinata dall'art. 45 delle N.T.A.. La zona agricola è normata secondo quanto previsto dalla L.R. n. 38/99, modificata ed integrata dalla successiva L.R.

8/2003 e dalla D.C.C. n. 24 del 30/03/2006:

- altezza massima 7,50 ml;
- numero massimo di piani: 1 + p. T;
- distacco dal ciglio stradale come da D.M. 3519-2 del 02/04/1968;
- distacco minimi dai confini 7,50 ml;
- distacco minimo dai fabbricati 15,00 ml.

Secondo il P.T.P.R. Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, il terreno ricade in area sottoposta ai seguenti vincoli paesaggistici:

- 1) Vincoli dichiarativi - lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04);
- 2) Vincoli ricognitivi di legge - f) parchi e riserve naturali (art. 9 L.R. 24/98).

Il terreno risulta inoltre soggetto a vincolo idrogeologico, e non risulta incluso nell'elenco delle terre di demanio civico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

-

LOTTO 14

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Cuneo, interno 1, piano T

## DESCRIZIONE

---

Appartamento facente parte di maggior fabbricato residenziale, con accesso indipendente carrabile e pedonale da Via Cuneo s.n.c., composto da un soggiorno, una cucina, una camera da letto ed un bagno, con annessa corte esclusiva pavimentata.

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

## 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 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

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

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

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

## CONFINI

---

L'appartamento confina su tre lati con la propria corte esclusiva e sul restante con altro appartamento; in particolare confina a nord con distacco verso Via Bologna, a est con distacco verso viale di accesso condominiale, a sud con altro appartamento, e ad ovest con distacco verso Via Cuneo.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,26 mq	36,94 mq	1,00	36,94 mq	3,00 m	T
Cortile	91,40 mq	91,40 mq	0,18	16,45 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				53,39 mq		
<b>Incidenza condominiale:</b>				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				53,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/10/1972 al 28/02/1978	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 46, Part. 569, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 1.014,00 Piano T Graffato 625
Dal 28/02/1978 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 46, Part. 569, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 1.014,00 Piano T Graffato 625
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 46, Part. 569, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 645.000,00 Piano T Graffato 625
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 46, Part. 569, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 317,62 Piano T Graffato 625
Dal 09/11/2015 al 02/05/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 46, Part. 569, Sub. 1

		Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 54 mq Rendita € 317,62 Piano T Graffato 625
Dal 02/05/2017 al 14/09/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 46, Part. 569, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 54 mq Rendita € 317,62 Piano T Graffato 625

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

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

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

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

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

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	569	1		A2	2	3	54 mq	317,62 €	T	625

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria catastale in atti presso l'N.C.E.U. del Comune di Ardea, presentata in data 02/08/1969, è rappresentato un secondo vano finestra nella parete est del bagno che in sede di sopralluogo presso l'immobile è risultato invece inesistente e presumibilmente mai esistito data la continuità del rivestimento esterno in cortina facciavista.

Inoltre, in basso a sinistra si ravvisa la presenza di un timbro recante la dicitura: "non rispondente allo stato di fatto", e vi sono evidenti correzioni grafiche riportate sull'angolo a sud-est della corte esclusiva dalle quali sembra essere stata effettuata una riduzione della superficie di tale corte in favore dell'appartamento confinante.

Andrà presentata variazione catastale per esatta rappresentazione grafica con eliminazione della finestra del bagno (mai esistita), e riduzione di corte.

Il costo per tale aggiornamento catastale è il seguente:

- € 500,00 + cassa previdenziale + iva di legge per parcella tecnico incaricato;

- € 50,00 diritti presentazione planimetria catastale aggiornata Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di

Roma.

Per un totale di circa € 690,50 (ipotizzando 5% cassa previdenziale e iva di legge 22%).

## PRECISAZIONI

---

-

## PATTI

---

-

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si trova in discreto stato manutentivo e conservativo.

## PARTI COMUNI

---

-

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

-

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: non ispezionabili

Esposizione: Nord, Est, Ovest

Altezza interna utile: 3,00 m

Str. verticali: struttura a telaio in c.a. non ispezionabile

Solai: latero-cementizi

Copertura: tetto piano

Manto di copertura: non visionato

Pareti esterne ed interne: pareti esterne con rivestimento in cortina facciavista non ispezionabili (si ipotizza muratura a cassetta in laterizi forati ed intercapedine d'aria); tramezzature in forati intonacate e tinteggiate in discreto stato di conservazione;

Pavimentazione interna: grès ceramico

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno e vetro singolo (la porta-finestra della cucina è in pvc con doppio vetro), portoncino in legno non blindato, porte interne in legno tamburato

Volte: non presenti

Scale: scale interne non presenti

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti sottotraccia non ispezionabili, presumibilmente da adeguare



Terreno esclusivo: corte esclusiva pavimentata con accesso indipendente tramite cancello carrabile e pedonale in buono stato di manutenzione

Posto auto: non presente (possibilità di parcheggio nella corte esclusiva accessibile con autovetture)

Soffitta, cantina o simili: no

Dotazioni condominiali: n.d.

Altro: -

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1978	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Pelloni	28/02/1978	24234	18191
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	16/03/1978	6761	5639
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Velletri	15/03/1978	700	191		
Dal 02/05/2017	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/03/2018		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	08/05/2017	21420	14888
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 3	28/03/2018	266	9990		
Dal 13/06/2017	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Tribunale di Velletri	13/06/2017	2057	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	28/08/2017	41049	28557
<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.

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**  
 Trascritto a Roma 2 il 04/03/2021  
 Reg. gen. 11058 - Reg. part. 7718  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. del Comune di Ardea, il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente ricade in "zona C: espansione - sottozona C4: completamento", denominata "Banditella alta". In tale zona sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e ristrutturazione interna di

singole unità immobiliari; altri interventi sono ammessi soltanto previa formazione di piano attuativo.

Secondo il P.T.P.R. Regione Lazio, il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente è soggetto ai seguenti vincoli paesaggistici:

- 1) Vincoli dichiarativi - lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04);
- 2) Vincoli ricognitivi di legge: a) protezione delle fasce costiere marittime (art. 5 L.R. 24/98)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

E' stata presentata richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Ardea in data 01/07/2021 al prot. n. 38187, ed è stato dato appuntamento al C.T.U. soltanto in data 05/10/2021. Dall'accesso non è emerso alcun fascicolo edilizio relativo al fabbricato oggetto della presente, ed il Comune di Ardea ha comunicato l'irreperibilità di titoli abilitativi.

Non risulta quindi possibile procedere alla verifica della conformità urbanistica dell'appartamento.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od 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** - Laboratorio artigianale ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 186, piano T  
Laboratorio artigianale sito al piano terra di maggior fabbricato, costituito da un unico locale con al suo interno un piccolo ufficio, un disimpegno ed un bagno, provvisto di un ingresso carrabile su Viale Antonio Gramsci e di vani finestra prospicienti il vialetto condominiale di accesso all'edificio. Allo stesso è annessa un'ampia area esterna porticata in struttura metallica. L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 533, Sub. 2, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 89.940,00

Per la stima del bene il sottoscritto ha utilizzato i seguenti metodi:

- metodo di stima diretto, facendo riferimento alle valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, che per l'anno 2019 (ultimo dato disponibile) per la zona centrale del Comune di Lanuvio non riportano alcun dato circa le destinazioni produttive e terziarie, ma indicano un valore unitario compreso tra € 1.000,00 e € 1.500,00 per le abitazioni economiche, e compreso tra € 1.100,00 e € 1.600,00 per i negozi. Non disponendo dei dati riferiti alla destinazione d'uso produttiva, il sottoscritto ritiene di poter individuare il valore medio di mercato del locale artigianale facendo riferimento al prezzo ottenuto dalla media tra i valori più bassi indicati per le residenze e per i negozi, e applicandovi un coefficiente deprezzativo che tenga conto dell'effettiva destinazione (artigianale) e dello stato manutentivo non ottimale del bene: si può ricavare quindi un prezzo medio di vendita pari a 525 €/mq;

- metodo comparativo, facendo riferimento ai prezzi medi di vendita di immobili con caratteristiche simili nel centro di Lanuvio che il sottoscritto dopo attenta ricerca di mercato ha individuato, in particolare: un annuncio immobiliare di vendita di un locale commerciale/artigianale per un prezzo di circa 605 €/mq; altro annuncio di vendita di un magazzino commerciale/artigianale per un prezzo di circa 430 €/mq; da tali annunci immobiliari si può desumere un prezzo medio di vendita pari a 520 €/mq;

Si può quindi determinare il valore commerciale unitario del laboratorio artigianale in €/mq 600,00.

Si ricava un valore commerciale del bene pari ad € 89.940,00, da cui andranno detratte le spese necessaria per la presentazione di SCIA per la demolizione del portico, per l'aggiornamento catastale e per i lavori di demolizione e successivo smaltimento, precedentemente determinate in € 7.400,00 (vedasi Note alla Regolarità urbanistica), per cui si avrà:

**VALORE COMMERCIALE FINALE DEL BENE = € 82.540,00**



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 186, piano T	149,90 mq	600,00 €/mq	€ 89.940,00	100,00%	€ 89.940,00
				Valore di stima:	€ 89.940,00

Valore di stima: € 89.940,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7400,00	€

**Valore finale di stima: € 82.540,00**

### LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 1, piano 1  
 Appartamento sito al piano primo, interno 1. L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 533, Sub. 3, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà [1/1]  
 Valore di stima del bene: € 30.382,00  
 Per la stima del bene il sottoscritto ha utilizzato i seguenti metodi:

  - metodo di stima diretto, facendo riferimento alle valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, che per l'anno 2019 (ultimo dato disponibile) per la zona centrale del Comune di Lanuvio indicano un valore unitario compreso tra € 1.100,00 e € 1.650,00 per le abitazioni di tipo civile: si può ricavare quindi un prezzo medio di vendita pari a 1.375,00 €/mq;
  - metodo comparativo, facendo riferimento ai prezzi medi di vendita di immobili con caratteristiche simili nel centro di Lanuvio che il sottoscritto dopo attenta ricerca di mercato ha individuato, in particolare: un annuncio immobiliare di un appartamento di 40 mq per un prezzo medio di €/mq 1.125,00; un annuncio immobiliare di un appartamento di 50 mq per un prezzo medio di €/mq 1.200,00. Il prezzo medio di vendita per appartamenti con caratteristiche simili è quindi pari ad €/mq 1.160,00.

Considerando che l'appartamento è posto al primo piano senza ascensore, che la palazzina di cui fa

parte necessiterebbe di interventi di manutenzione ordinaria della facciata e della copertura, che la superficie dell'alloggio (sup. netta=22,10 mq; sup. lorda=27,62 mq) è inferiore al minimo previsto per legge (monolocale: minimo 28 mq comprensivi di servizi, ai sensi del D.M. 05/07/1975 e dell'art. 99 del Regolamento Edilizio del Comune di Lanuvio), seppur tale circostanza non determini una difformità urbanistica in quanto la superficie dello stesso non è stata variata con gli interventi realizzati in conformità all'ultimo titolo abilitativo, si ritiene che il valore commerciale unitario dell'appartamento sia pari ad €/mq 1.100,00.

Si ricava quindi un valore commerciale del bene pari ad € 30.382,00, da cui andranno detratte le spese necessaria per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e per l'aggiornamento catastale, precedentemente determinate in € 9.300,00 (vedasi Note alla Regolarità urbanistica), per cui si avrà:

**VALORE COMMERCIALE FINALE DEL BENE - € 21.082,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2 -</b> Appartamento Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 1, piano 1	27,62 mq	1.100,00 €/mq	€ 30.382,00	100,00%	€ 30.382,00
				Valore di stima:	€ 30.382,00

Valore di stima: € 30.382,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9300,00	€

**Valore finale di stima: € 21.082,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 3 -** Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 4, piano 2-3-4  
Appartamento duplex posto ai piani secondo e terzo con terrazza esclusiva al piano quarto, interno 4.  
L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 533, Sub. 502, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 73.644,00

Per la stima del bene il sottoscritto ha utilizzato i seguenti metodi:

- metodo di stima diretto, facendo riferimento alle valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, che per l'anno 2019 (ultimo dato disponibile) per la zona centrale del Comune di Lanuvio indicano un valore unitario compreso tra € 1.100,00 e € 1.650,00 per le abitazioni di tipo civile: si può ricavare quindi un prezzo medio di vendita pari a 1.375,00 €/mq;

- metodo comparativo, facendo riferimento ai prezzi medi di vendita di immobili con caratteristiche simili nel centro di Lanuvio che il sottoscritto dopo attenta ricerca di mercato ha individuato, in particolare: un annuncio immobiliare di un appartamento di due piani di 67 mq per un prezzo medio di €/mq 1.700,00; un annuncio immobiliare di un appartamento di due piani più soffitta di 74 mq mq per un prezzo medio di €/mq 1.500,00. Il prezzo medio di vendita per appartamenti con caratteristiche simili è quindi pari ad €/mq 1.600,00.

Considerando che l'ingresso dell'appartamento è posto al secondo piano senza ascensore, che la palazzina di cui fa parte necessiterebbe di interventi di manutenzione ordinaria della facciata e della copertura, si ritiene che il valore commerciale unitario dell'appartamento sia pari ad €/mq 1.200,00.

Si ricava quindi un valore commerciale del bene pari ad € 73.644,00, da cui andranno detratte le spese necessaria per la per l'aggiornamento catastale, precedentemente determinate in € 690,50 (vedasi Note alla Regolarità urbanistica), per cui si avrà:

**VALORE COMMERCIALE FINALE DEL BENE = € 72.953,50**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 4, piano 2-3-4	61,37 mq	1.200,00 €/mq	€ 73.644,00	100,00%	€ 73.644,00
				Valore di stima:	€ 73.644,00

Valore di stima: € 73.644,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	690,50	€

**Valore finale di stima: € 72.953,50**

### LOTTO 4



- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 7, piano 3  
Appartamento sito al piano terzo, interno 7. L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 533, Sub. 511, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 34.749,00

Per la stima del bene il sottoscritto ha utilizzato i seguenti metodi:

- metodo di stima diretto, facendo riferimento alle valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, che per l'anno 2019 (ultimo dato disponibile) per la zona centrale del Comune di Lanuvio indicano un valore unitario compreso tra € 1.100,00 e € 1.650,00 per le abitazioni di tipo civile: si può ricavare quindi un prezzo medio di vendita pari a 1.375,00 €/mq;

- metodo comparativo, facendo riferimento ai prezzi medi di vendita di immobili con caratteristiche similari nel centro di Lanuvio che il sottoscritto dopo attenta ricerca di mercato ha individuato, in particolare: un annuncio immobiliare di un appartamento di 40 mq per un prezzo medio di €/mq 1.125,00; un annuncio immobiliare di un appartamento di 50 mq per un prezzo medio di €/mq 1.200,00. Il prezzo medio di vendita per appartamenti con caratteristiche similari è quindi pari ad €/mq 1.160,00.

Considerando che l'appartamento è posto al primo piano senza ascensore, che la palazzina di cui fa parte necessiterebbe di interventi di manutenzione ordinaria della facciata e della copertura, che la superficie dell'alloggio (sup. netta=22,10 mq; sup. lorda=27,62 mq) è inferiore al minimo previsto per legge (monolocale: minimo 28 mq comprensivi di servizi, ai sensi del D.M. 05/07/1975 e dell'art. 99 del Regolamento Edilizio del Comune di Lanuvio), seppur tale circostanza non determini una difformità urbanistica in quanto la superficie dello stesso non è stata variata con gli interventi realizzati in conformità all'ultimo titolo abilitativo, si ritiene che il valore commerciale unitario dell'appartamento sia pari ad €/mq 1.100,00.

Si ricava quindi un valore commerciale del bene pari ad € 34.749,00, da cui andranno detratte le spese necessaria per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e per l'aggiornamento catastale, precedentemente determinate in € 9.300,00 (vedasi Note alla Regolarità urbanistica), per cui si avrà:

**VALORE COMMERCIALE FINALE DEL BENE = € 25.449,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 7, piano 3	31,59 mq	1.100,00 €/mq	€ 34.749,00	100,00%	€ 34.749,00
				Valore di stima:	€ 34.749,00

Valore di stima: € 34.749,00



## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9300,00	€

**Valore finale di stima: € 25.449,00**

## LOTTO 5

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 8, piano 3-4  
Appartamento sito al piano terzo con annesso balcone e con terrazza esclusiva al piano quarto, interno 8. L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 533, Sub. 512, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà [1/1]  
Valore di stima del bene: € 104.632,00

Per la stima del bene il sottoscritto ha utilizzato i seguenti metodi:

- metodo di stima diretto, facendo riferimento alle valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, che per l'anno 2019 (ultimo dato disponibile) per la zona centrale del Comune di Lanuvio indicano un valore unitario compreso tra € 1.100,00 e € 1.650,00 per le abitazioni di tipo civile: si può ricavare quindi un prezzo medio di vendita pari a 1.375,00 €/mq;

- metodo comparativo, facendo riferimento ai prezzi medi di vendita di immobili con caratteristiche simili nel centro di Lanuvio che il sottoscritto dopo attenta ricerca di mercato ha individuato, in particolare: un annuncio immobiliare di un appartamento di 50 mq al piano secondo senza ascensore con annesso balcone per un prezzo medio di €/mq 1.240,00; un annuncio immobiliare di un appartamento di 50 mq per un prezzo medio di €/mq 1.200,00. Il prezzo medio di vendita per appartamenti con caratteristiche simili è quindi pari ad €/mq 1.200,00.

Considerando che l'appartamento è posto al terzo piano senza ascensore, che la palazzina di cui fa parte necessiterebbe di interventi di manutenzione ordinaria della facciata e della terrazza copertura (una porzione della quale è di proprietà esclusiva dell'appartamento in oggetto), si ritiene che il valore commerciale unitario dell'appartamento sia pari ad €/mq 1.100,00.

Si ricava quindi un valore commerciale del bene pari ad € 104.632,00, da cui andranno detratte le spese necessaria per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e per l'aggiornamento catastale, precedentemente determinate in € 4.200,00 (vedasi Note alla Regolarità urbanistica), per cui si avrà:

**VALORE COMMERCIALE FINALE DEL BENE = € 100.432,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 8, piano 3-4	95,13 mq	1.100,00 €/mq	€ 104.632,00	100,00%	€ 104.632,00

Valore di stima:	€ 104.632,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 104.632,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4200,00	€

**Valore finale di stima: € 100.432,00**

### LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 2, piano 1  
Appartamento sito al piano primo, interno 2. L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 533, Sub. 505, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 33.506,00

Per la stima del bene il sottoscritto ha utilizzato i seguenti metodi:

- metodo di stima diretto, facendo riferimento alle valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, che per l'anno 2019 (ultimo dato disponibile) per la zona centrale del Comune di Lanuvio indicano un valore unitario compreso tra € 1.100,00 e € 1.650,00 per le abitazioni di tipo civile: si può ricavare quindi un prezzo medio di vendita pari a 1.375,00 €/mq;

- metodo comparativo, facendo riferimento ai prezzi medi di vendita di immobili con caratteristiche simili nel centro di Lanuvio che il sottoscritto dopo attenta ricerca di mercato ha individuato, in particolare: un annuncio immobiliare di un appartamento di 40 mq per un prezzo medio di €/mq 1.125,00; un annuncio immobiliare di un appartamento di 50 mq per un prezzo medio di €/mq 1.200,00. Il prezzo medio di vendita per appartamenti con caratteristiche simili è quindi pari ad €/mq 1.160,00.

Considerando che l'appartamento è posto al primo piano senza ascensore, che la palazzina di cui fa parte necessiterebbe di interventi di manutenzione ordinaria della facciata e della copertura, che la superficie dell'alloggio (sup. netta=26,58 mq; sup. lorda=30,46 mq) è inferiore al minimo previsto per legge (monolocale: minimo 28 mq comprensivi di servizi, ai sensi del D.M. 05/07/1975 e dell'art. 99 del Regolamento Edilizio del Comune di Lanuvio), si ritiene che il valore commerciale unitario dell'appartamento sia pari ad €/mq 1.100,00.

Si ricava quindi un valore commerciale del bene pari ad € 33.506,00, da cui andranno detratte le spese necessaria per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e per l'aggiornamento catastale, precedentemente determinate in € 4.200,00 (vedasi Note alla Regolarità urbanistica), per cui si avrà:

**VALORE COMMERCIALE FINALE DEL BENE - € 29.306,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 6 -</b> Appartamento Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 2, piano 1	30,46 mq	1.100,00 €/mq	€ 33.506,00	100,00%	€ 33.506,00
				Valore di stima:	€ 33.506,00

Valore di stima: € 33.506,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4200,00	€

**Valore finale di stima: € 29.306,00**

### LOTTO 7

- Bene N° 7 -** Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 3, piano 1  
Appartamento sito al piano primo con annesso balcone, interno 3. L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 533, Sub. 512, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 78.573,00  
Per la stima del bene il sottoscritto ha utilizzato i seguenti metodi:  
- metodo di stima diretto, facendo riferimento alle valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, che per l'anno 2019 (ultimo dato disponibile) per la zona centrale del Comune di Lanuvio indicano un valore unitario compreso tra € 1.100,00 e € 1.650,00 per le abitazioni di tipo civile: si può ricavare quindi un prezzo medio di vendita pari a 1.375,00 €/mq;  
- metodo comparativo, facendo riferimento ai prezzi medi di vendita di immobili con caratteristiche simili nel centro di Lanuvio che il sottoscritto dopo attenta ricerca di mercato ha individuato, in particolare: un annuncio immobiliare di un appartamento di 50 mq al piano secondo senza ascensore con annesso balcone per un prezzo medio di €/mq 1.240,00; un annuncio immobiliare di un appartamento di 50 mq per un prezzo medio di €/mq 1.200,00. Il prezzo medio di vendita per appartamenti con caratteristiche simili è quindi pari ad €/mq 1.200,00.  
Considerando che l'appartamento è posto al terzo piano senza ascensore, che la palazzina di cui fa parte necessiterebbe di interventi di manutenzione ordinaria della facciata e delle terrazze di copertura, si ritiene che il valore commerciale unitario dell'appartamento sia pari ad €/mq 1.100,00.

Si ricava quindi un valore commerciale del bene pari ad € 78.573,00, da cui andranno detratte le spese



necessaria per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e per l'aggiornamento catastale, precedentemente determinate in € 4.200,00 (vedasi Note alla Regolarità urbanistica), per cui si avrà:

**VALORE COMMERCIALE FINALE DEL BENE = € 74.373,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 7 -</b> Appartamento Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 3, piano 1	71,43 mq	1.100,00 €/mq	€ 78.573,00	100,00%	€ 78.573,00
				Valore di stima:	€ 78.573,00

Valore di stima: € 78.573,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4200,00	€

**Valore finale di stima: € 74.373,00**

### LOTTO 8

- Bene N° 8 -** Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 5, piano 2  
 Appartamento sito al piano secondo, interno 5. L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 533, Sub. 508, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 29.909,00  
 Per la stima del bene il sottoscritto ha utilizzato i seguenti metodi:
  - metodo di stima diretto, facendo riferimento alle valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, che per l'anno 2019 (ultimo dato disponibile) per la zona centrale del Comune di Lanuvio indicano un valore unitario compreso tra € 1.100,00 e € 1.650,00 per le abitazioni di tipo civile: si può ricavare quindi un prezzo medio di vendita pari a 1.375,00 €/mq;
  - metodo comparativo, facendo riferimento ai prezzi medi di vendita di immobili con caratteristiche simili nel centro di Lanuvio che il sottoscritto dopo attenta ricerca di mercato ha individuato, in particolare: un annuncio immobiliare di un appartamento di 40 mq per un prezzo medio di €/mq 1.125,00; un annuncio immobiliare di un appartamento di 50 mq per un prezzo medio di €/mq



1.200,00. Il prezzo medio di vendita per appartamenti con caratteristiche similari è quindi pari ad €/mq 1.160,00.

Considerando che l'appartamento è posto al primo secondo senza ascensore, che la palazzina di cui fa parte necessiterebbe di interventi di manutenzione ordinaria della facciata e della copertura, che la superficie dell'alloggio (sup. netta=23,54 mq; sup. lorda=27,19 mq) è inferiore al minimo previsto per legge (monolocale: minimo 28 mq comprensivi di servizi, ai sensi del D.M. 05/07/1975 e dell'art. 99 del Regolamento Edilizio del Comune di Lanuvio), si ritiene che il valore commerciale unitario dell'appartamento sia pari ad €/mq 1.100,00.

Si ricava quindi un valore commerciale del bene pari ad € 29.909,00, da cui andranno detratte le spese necessaria per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e per l'aggiornamento catastale, precedentemente determinate in € 4.200,00 (vedasi Note alla Regolarità urbanistica), per cui si avrà:

**VALORE COMMERCIALE FINALE DEL BENE = € 25.709,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 5, piano 2	27,19 mq	1.100,00 €/mq	€ 29.909,00	100,00%	€ 29.909,00
				Valore di stima:	€ 29.909,00

Valore di stima: € 29.909,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4200,00	€

**Valore finale di stima: € 25.709,00**

### LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 6, piano 2  
Appartamento sito al piano secondo con annesso balcone, interno 6. L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 533, Sub. 509, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 77.935,00

Per la stima del bene il sottoscritto ha utilizzato i seguenti metodi:

- metodo di stima diretto, facendo riferimento alle valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, che per l'anno 2019 (ultimo dato disponibile) per la zona centrale del Comune di Lanuvio indicano un valore unitario compreso tra € 1.100,00 e € 1.650,00 per le abitazioni di tipo civile: si può ricavare quindi un prezzo medio di vendita pari a 1.375,00 €/mq;

- metodo comparativo, facendo riferimento ai prezzi medi di vendita di immobili con caratteristiche simili nel centro di Lanuvio che il sottoscritto dopo attenta ricerca di mercato ha individuato, in particolare: un annuncio immobiliare di un appartamento di 50 mq al piano secondo senza ascensore con annesso balcone per un prezzo medio di €/mq 1.240,00; un annuncio immobiliare di un appartamento di 50 mq per un prezzo medio di €/mq 1.200,00. Il prezzo medio di vendita per appartamenti con caratteristiche simili è quindi pari ad €/mq 1.200,00.

Considerando che l'appartamento è posto al terzo piano senza ascensore, che la palazzina di cui fa parte necessiterebbe di interventi di manutenzione ordinaria della facciata e delle terrazze di copertura, si ritiene che il valore commerciale unitario dell'appartamento sia pari ad €/mq 1.100,00.

Si ricava quindi un valore commerciale del bene pari ad € 77.935,00, da cui andranno detratte le spese necessaria per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e per l'aggiornamento catastale, precedentemente determinate in € 4.200,00 (vedasi Note alla Regolarità urbanistica), per cui si avrà:

**VALORE COMMERCIALE FINALE DEL BENE = € 73.735,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 9 -</b> Appartamento Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 6, piano 2	70,85 mq	1.100,00 €/mq	€ 77.935,00	100,00%	€ 77.935,00
				Valore di stima:	€ 77.935,00

Valore di stima: € 77.935,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4200,00	€

**Valore finale di stima: € 73.735,00**

## LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano  
Terreno agricolo  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 32, Qualità Oliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 4.712,50  
Si utilizza il metodo diretto facendo riferimento ai valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, che per l'anno 2019 (ultimo dato disponibile) indica un valore di 37.000 €/ha per i terreni con coltura "uliveto" nella Regione Agraria n. 8 comprendente il Comune di Lanuvio. Data la presenza di pochi alberi di ulivo e di vegetazione infestante, si ritiene di dover deprezzare tale valore e di assumere un prezzo unitario pari a 25.000 €/ha.
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano  
Terreno agricolo  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 33, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.375,00  
Si utilizza il metodo diretto facendo riferimento ai valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, che per l'anno 2019 (ultimo dato disponibile) indica un valore di 37.000 €/ha per i terreni con coltura "uliveto" nella Regione Agraria n. 8 comprendente il Comune di Lanuvio. Data la presenza di pochi alberi di ulivo e di vegetazione infestante, si ritiene di dover deprezzare tale valore e di assumere un prezzo unitario pari a 25.000 €/ha.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 10</b> - Terreno Lanuvio (RM) - Località Piammarano	1985,00 mq	2,50 €/mq	€ 4.712,50	100,00%	€ 4.712,50
<b>Bene N° 11</b> - Terreno Lanuvio (RM) - Località Piammarano	550,00 mq	2,50 €/mq	€ 1.375,00	100,00%	€ 1.375,00
				Valore di stima:	€ 6.087,50

Valore di stima: € 6.087,50

**Valore finale di stima: € 6.087,50**

## LOTTO 11

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Lanuvio (RM) - Via Santa Maria delle Pace n. 28, interno B, piano T  
Garage, con annesso servizio igienico e soppalco collegato con scala interna, facente parte di maggior fabbricato sviluppato al solo piano terra, in zona semi-centrale sprovvista di parcheggi pubblici, con accesso su via comunale in forte pendenza.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 682, Sub. 524, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 25.190,05

Per la stima del bene il sottoscritto ha utilizzato i seguenti metodi:

- metodo di stima diretto, facendo riferimento alle valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, che per l'anno 2019 (ultimo dato disponibile) per la zona centrale del Comune di Lanuvio indicano un valore unitario compreso tra € 650,00 e € 950,00 per i box auto: considerando la vetustà dell'immobile e le difformità si ritiene congruo il valore più basso pari a 650 €/mq;

- metodo comparativo, facendo riferimento ai prezzi medi di vendita di immobili con caratteristiche simili nel centro di Lanuvio che il sottoscritto dopo attenta ricerca di mercato ha individuato, in particolare: tre annunci immobiliari di vendita di garage per un prezzo medio di circa 530 €/mq;

Si può quindi determinare il valore commerciale unitario del garage in €/mq 590,00.

Si ricava un valore commerciale della quota pari al 50% del bene pari ad € 25.190,05, da cui andranno detratte le spese necessaria per la regolarizzazione delle difformità precedentemente determinate in € 9.550,00 (vedasi Note alla Regolarità urbanistica), per cui si avrà:

**VALORE COMMERCIALE FINALE DEL BENE = € 15.640,05**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 12</b> - Garage Lanuvio (RM) - Via Santa Maria delle Pace n. 28, interno B, piano T	85,39 mq	590,00 €/mq	€ 50.380,10	50,00%	€ 25.190,05
				Valore di stima:	€ 25.190,05

Valore di stima: € 25.190,05

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9550,00	€

**Valore finale di stima: € 15.640,05**

### LOTTO 12

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Chatillon n. 3, interno 15, piano 4  
Appartamento sito al piano quarto di maggior fabbricato composto da soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni e n. 2 balconi. L'immobile è situato in zona semicentrale con presenza di parcheggi pubblici e servizi locali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 773, Sub. 18, Categoria A2



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 98.370,00

Per la stima del bene il sottoscritto ha utilizzato i seguenti metodi:

- metodo di stima diretto, facendo riferimento alle valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, che per l'anno 2019 (ultimo dato disponibile) per la zona semicentrale del Comune di Genzano di Roma indicano un valore unitario compreso tra € 1.400,00 e € 2.100,00 per le abitazioni civili: si può ricavare quindi un prezzo medio di vendita pari a 1.750,00 €/mq;

- metodo comparativo, facendo riferimento ai prezzi medi di vendita di immobili con caratteristiche simili nel centro di Genzano di Roma che il sottoscritto dopo attenta ricerca di mercato ha individuato annunci immobiliari dai quali si può desumere un prezzo medio di vendita pari a 1.850,00 €/mq;

Si può quindi determinare il valore commerciale unitario dell'appartamento in €/mq 1.800,00.

Si ricava un valore commerciale della quota pari al 50% del bene pari ad € 98.370,00, da cui andranno detratte le spese necessaria per regolarizzazione delle difformità, precedentemente determinate in € 2.400,00 (vedasi Note alla Regolarità urbanistica) da computare al 50%, per cui si avrà:

**VALORE COMMERCIALE FINALE DEL BENE = € 97.170,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento Genzano di Roma (RM) - Via Chatillon n. 3, interno 15, piano 4	109,30 mq	1.800,00 €/mq	€ 196.740,00	50,00%	€ 98.370,00
				Valore di stima:	€ 98.370,00

Valore di stima: € 98.370,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1200,00	€

**Valore finale di stima: € 97.170,00**

### LOTTO 13

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Genzano di Roma (RM) - Località San Gennaro  
Terreno agricolo  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 305, Qualità Pascolo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/20)  
Valore di stima del bene: € 1.570,80  
Si utilizza il metodo diretto facendo riferimento ai valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, che

per l'anno 2019 (ultimo dato disponibile) indica un valore di 11.000 €/ha per i terreni con coltura "pascolo arborato" nella Regione Agraria n. 8 comprendente il Comune di Genzano di Roma.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Terreno Genzano di Roma (RM) - Località San Gennaro	4760,00 mq	1,10 €/mq	€ 5.236,00	30,00%	€ 1.570,80
				Valore di stima:	€ 1.570,80

Valore di stima: € 2.618,00

**Valore finale di stima: € 2.618,00**

Si precisa che le quote di proprietà riportare nella Dichiarazione di Successione del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio e Pubblicità Immobiliare di Roma 2 - in data 08.05.2017, Reg. Gen. 21420, Reg. Part. 14888 e nell'Atto di Pignoramento di cui alla presente procedura, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, in data 04 Marzo 2021, Registro Particolare n. 7718, Registro Generale n. 11058, sono errate come si evince da:

- Atto di compravendita, Notaio Giuseppe Pelloni di Velletri del 12.11.1982, rep. 30303, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma II in data 09.12.1982, reg. gen 31454, reg. part.

25851, con il quale i coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistavano dai [redacted] per la quota di 6/10 l'immobile sito in Genzano di Roma, località San Gennaro distinto in Catasto al foglio 13 numero 305;

- Atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma II in data 22.07.1986, reg. gen 20510 e reg. part. 15067, i Sigg.ri [redacted]

[redacted] vendevano alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come bene personale escluso dalla comunione legale quota indivisa in ragione di 4/10 sul suddetto terreno agricolo.

## LOTTO 14

- Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Cuneo, interno 1, piano T  
 Appartamento facente parte di maggior fabbricato residenziale, con accesso indipendente carrabile e pedonale da Via Cuneo s.n.c., composto da un soggiorno, una cucina, una camera da letto ed un bagno, con annessa corte esclusiva pavimentata.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 569, Sub. 1, Categoria A2, Graffato 625  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)  
 Valore di stima del bene: € 32.034,00  
 Per la stima del bene il sottoscritto ha utilizzato i seguenti metodi:

- metodo di stima diretto, facendo riferimento alle valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, che per l'anno 2019 (ultimo dato disponibile) per la zona E6 Marina di Ardea del Comune di Ardea indicano un valore unitario compreso tra € 1.000,00 e € 1.450,00 per le abitazioni civili, da cui si può ricavare un prezzo medio di vendita pari a 1.225,00 €/mq;

- metodo comparativo, facendo riferimento ai prezzi medi di vendita di immobili con caratteristiche simili sul lungomare di Marina di Ardea che il sottoscritto dopo attenta ricerca di mercato ha individuato, in particolare: un annuncio immobiliare di vendita di appartamento di 44 mq al piano terra con giardino esclusivo per un prezzo di circa 1.000,00 €/mq; un altro annuncio di vendita di appartamento di 50 mq al piano terra con giardino esclusivo per un prezzo di circa 1.300,00 €/mq. Si ricava un prezzo medio di vendita pari ad €/mq 1.150,00.

Si può quindi determinare il valore commerciale unitario dell'appartamento in €/mq 1.200,00.

Si ricava un valore commerciale della quota del 50% del bene pari ad € 32.034,00, da cui andranno detratte le spese necessaria per l'aggiornamento catastale, precedentemente determinate in € 690,50 (vedasi Note alla Regolarità urbanistica) da computarsi al 50%, per cui si avrà:

**VALORE COMMERCIALE FINALE DEL BENE = € 31.688,75**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Appartamento Ardea (RM) - Via Cuneo, interno 1, piano T	53,39 mq	1.200,00 €/mq	€ 64.068,00	50,00%	€ 32.034,00
				Valore di stima:	€ 32.034,00

Valore di stima: € 32.034,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	345,25	€

**Valore finale di stima: € 31.688,75**

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che relativamente al Terreno sito in Genzano di Roma, distinto al foglio 13, p.lla 305, indicato come Bene n. 14, Lotto n. 13, le quote di proprietà riportare nella Dichiarazione di Successione del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio e Pubblicità Immobiliare di Roma 2 - in data 08.05.2017, Reg. Gen. 21420, Reg. Part. 14888 e nell'Atto di Pignoramento di cui alla presente procedura, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, in data 04 Marzo 2021, Registro Particolare n. 7718, Registro



Generale n. 11058, sono errate come si evince da:

- Atto di compravendita, Notaio Giuseppe Pelloni di Velletri del 12.11.1982, rep. 30303, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma II in data 09.12.1982, reg. gen 31454, reg. part.

25851, con il quale i coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistavano dai Sigg.ri

per la quota di 6/10 l'immobile sito in Genzano di Roma, località San Gennaro distinto in Catasto al foglio 13 numero 305;

- Atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma II in data 22.07.1986, reg. gen 20510 e reg. part. 15067, i

vendevano alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come bene personale escluso dalla comunione legale quota indivisa in ragione di 4/10 sul suddetto terreno agricolo.

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.

Colleferro, li 16/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Mattoccia Romina

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborati grafici
- ✓ N° 3 Foto - Palazzina Lanuvio, Viale A. Gramsci 184-186
- ✓ N° 4 Foto - Terreni in Lanuvio
- ✓ N° 5 Foto - Garage Lanuvio, Via Santa Maria della Pace 28
- ✓ N° 6 Foto - Appartamento Genzano Di Roma, Via Chatillon n. 3, int. 15
- ✓ N° 7 Foto - Terreno Genzano di Roma
- ✓ N° 8 Foto - Appartamento Ardea, Via Cuneo s.n.c.
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali ed estratti di mappa
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Palazzina Lanuvio, Viale A. Gramsci 184-186
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Garage Lanuvio, Via Santa Maria della Pace 28
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - Appartamento Genzano di Roma, Via Chatillon n. 3, int. 15



- ✓ N° 13 Altri allegati - PRG E VINCOLI PTPR LAZIO
- ✓ N° 14 Altri allegati - Quotazioni OMI e Valori Agricoli Medi - Lanuvio
- ✓ N° 15 Altri allegati - Quotazioni OMI e Valori Agricoli Medi - Genzano di Roma
- ✓ N° 16 Altri allegati - Quotazioni OMI e Valori Agricoli Medi - Ardea
- ✓ N° 17 Altri allegati - Annunci Immobiliari
- ✓ N° 18 Altri allegati - Richieste accesso atti - Lanuvio
- ✓ N° 19 Altri allegati - Richieste accesso atti - Genzano di Roma
- ✓ N° 20 Altri allegati - Richiesta accesso atti - Ardea
- ✓ N° 21 Certificato destinazione urbanistica - Lanuvio
- ✓ N° 22 Certificato destinazione urbanistica - Genzano di Roma
- ✓ N° 23 Altri allegati - Istanza soppressione duplicato - Lanuvio

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 186, piano T  
Laboratorio artigianale sito al piano terra di maggior fabbricato, costituito da un unico locale con al suo interno un piccolo ufficio, un disimpegno ed un bagno, provvisto di un ingresso carrabile su Viale Antonio Gramsci e di vani finestra prospicienti il vialetto condominiale di accesso all'edificio. Allo stesso è annessa un'ampia area esterna porticata in struttura metallica. L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 533, Sub. 2, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: il laboratorio artigianale fa parte di maggior fabbricato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi: - Licenza di Costruzione n. 263/1965 e Decisione di rinnovo del 01/10/1969, per la costruzione dell'intero fabbricato; - D.I.A. n. 233/2008 del 17/10/2008 per ripristino dello stato dei luoghi in ottemperanza all'ingiunzione n. 78 del 24/07/2007, con Comunicazione di Fine Lavori del 10/04/2009; - S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 e successiva Comunicazione di fine lavori del 28/10/2013 prot. 23882, per frazionamento di unità immobiliari. L'intero fabbricato è soggetto ai seguenti vincoli paesaggistici come si evince dal P.T.P.R. Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Tavola B: - lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; - beni ricognitivi di legge: protezione dei parchi e delle riserve naturali. Secondo il vigente strumento urbanistico "Variante Generale al P.R.G." approvato con DGR n. 506 del 30/07/2007 e n. 888 del 16/11/2007, il fabbricato si trova in zona B1 "aree totalmente edificate e confinanti con il nucleo medioevale" (art. 21 NTA del PRG), e parte del fabbricato ricade all'interno della perimetrazione PAI. Nelle zone B1 il piano si attua per mezzo di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica e con progetti di comparti edificatori. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, risanamento igienico, demolizione e ricostruzione (limitatamente agli edifici fatiscenti e di nessun pregio), ristrutturazione edilizia e/o urbanistica; nel progetto di comparto, per motivi strettamente necessari al risanamento igienico ed edilizio ed agli allineamenti funzionali alla ricostruzione di quinte edilizie, la volumetria esistente potrà essere incrementata fino al 10% con altezze confrontate a quelle già presenti nel comparto o agli edifici contermini.

**Prezzo base d'asta: € 82.540,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 1, piano 1  
Appartamento sito al piano primo, interno 1. L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 533, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'appartamento fa parte di maggior fabbricato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi: - Licenza di Costruzione n. 263/1965 e Decisione di rinnovo del 01/10/1969, per la costruzione dell'intero fabbricato; - D.I.A. n. 233/2008 del 17/10/2008 per ripristino dello stato dei luoghi in ottemperanza all'ingiunzione n. 78 del 24/07/2007, con Comunicazione di Fine Lavori del 10/04/2009; - S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 e successiva Comunicazione di fine lavori del 28/10/2013 prot. 23882, per frazionamento di unità immobiliari. L'intero fabbricato è soggetto ai seguenti vincoli paesaggistici come si evince dal P.T.P.R. Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Tavola B: -



lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; - beni ricognitivi di legge: protezione dei parchi e delle riserve naturali. Secondo il vigente strumento urbanistico "Variante Generale al P.R.G." approvato con DGR n. 506 del 30/07/2007 e n. 888 del 16/11/2007, il fabbricato si trova in zona B1 "aree totalmente edificate e confinanti con il nucleo medioevale" (art. 21 NTA del PRG), e parte del fabbricato ricade all'interno della perimetrazione PAI. Nelle zone B1 il piano si attua per mezzo di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica e con progetti di comparti edificatori. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, risanamento igienico, demolizione e ricostruzione (limitatamente agli edifici fatiscenti e di nessun pregio), ristrutturazione edilizia e/o urbanistica; nel progetto di comparto, per motivi strettamente necessari al risanamento igienico ed edilizio ed agli allineamenti funzionali alla ricostruzione di quinte edilizie, la volumetria esistente potrà essere incrementata fino al 10% con altezze confrontate a quelle già presenti nel comparto o agli edifici contermini.

**Prezzo base d'asta: € 21.082,00**

### **LOTTO 3**

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 4, piano 2-3-4. Appartamento duplex posto ai piani secondo e terzo con terrazza esclusiva al piano quarto, interno 4. L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 533, Sub. 502, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'appartamento fa parte di maggior fabbricato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi: - Licenza di Costruzione n. 263/1965 e Decisione di rinnovo del 01/10/1969, per la costruzione dell'intero fabbricato; - D.I.A. n. 233/2008 del 17/10/2008 per ripristino dello stato dei luoghi in ottemperanza all'ingiunzione n. 78 del 24/07/2007, con Comunicazione di Fine Lavori del 10/04/2009; - S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 e successiva Comunicazione di fine lavori del 28/10/2013 prot. 23882, per frazionamento di unità immobiliari. L'intero fabbricato è soggetto ai seguenti vincoli paesaggistici come si evince dal P.T.P.R. Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Tavola B: - lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; - beni ricognitivi di legge: protezione dei parchi e delle riserve naturali. Secondo il vigente strumento urbanistico "Variante Generale al P.R.G." approvato con DGR n. 506 del 30/07/2007 e n. 888 del 16/11/2007, il fabbricato si trova in zona B1 "aree totalmente edificate e confinanti con il nucleo medioevale" (art. 21 NTA del PRG), e parte del fabbricato ricade all'interno della perimetrazione PAI. Nelle zone B1 il piano si attua per mezzo di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica e con progetti di comparti edificatori. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, risanamento igienico, demolizione e ricostruzione (limitatamente agli edifici fatiscenti e di nessun pregio), ristrutturazione edilizia e/o urbanistica; nel progetto di comparto, per motivi strettamente necessari al risanamento igienico ed edilizio ed agli allineamenti funzionali alla ricostruzione di quinte edilizie, la volumetria esistente potrà essere incrementata fino al 10% con altezze confrontate a quelle già presenti nel comparto o agli edifici contermini.

**Prezzo base d'asta: € 72.953,50**

### **LOTTO 4**

---

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 7, piano 3. Appartamento sito al piano terzo, interno 7. L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 533, Sub. 511, Categoria A2.



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'appartamento fa parte di maggior fabbricato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi: - Licenza di Costruzione n. 263/1965 e Decisione di rinnovo del 01/10/1969, per la costruzione dell'intero fabbricato; - D.I.A. n. 233/2008 del 17/10/2008 per ripristino dello stato dei luoghi in ottemperanza all'ingiunzione n. 78 del 24/07/2007, con Comunicazione di Fine Lavori del 10/04/2009; - S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 e successiva Comunicazione di fine lavori del 28/10/2013 prot. 23882, per frazionamento di unità immobiliari. L'intero fabbricato è soggetto ai seguenti vincoli paesaggistici come si evince dal P.T.P.R. Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Tavola B: - lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; - beni ricognitivi di legge: protezione dei parchi e delle riserve naturali. Secondo il vigente strumento urbanistico "Variante Generale al P.R.G." approvato con DGR n. 506 del 30/07/2007 e n. 888 del 16/11/2007, il fabbricato si trova in zona B1 "aree totalmente edificate e confinanti con il nucleo medioevale" (art. 21 NTA del PRG), e parte del fabbricato ricade all'interno della perimetrazione PAI. Nelle zone B1 il piano si attua per mezzo di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica e con progetti di comparti edificatori. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, risanamento igienico, demolizione e ricostruzione (limitatamente agli edifici fatiscenti e di nessun pregio), ristrutturazione edilizia e/o urbanistica; nel progetto di comparto, per motivi strettamente necessari al risanamento igienico ed edilizio ed agli allineamenti funzionali alla ricostruzione di quinte edilizie, la volumetria esistente potrà essere incrementata fino al 10% con altezze confrontate a quelle già presenti nel comparto o agli edifici contermini.

**Prezzo base d'asta: € 25.449,00**

## **LOTTO 5**

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 8, piano 3-4  
Appartamento sito al piano terzo con annesso balcone e con terrazza esclusiva al piano quarto, interno 8. L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 533, Sub. 512, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'appartamento fa parte di maggior fabbricato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi: - Licenza di Costruzione n. 263/1965 e Decisione di rinnovo del 01/10/1969, per la costruzione dell'intero fabbricato; - D.I.A. n. 233/2008 del 17/10/2008 per ripristino dello stato dei luoghi in ottemperanza all'ingiunzione n. 78 del 24/07/2007, con Comunicazione di Fine Lavori del 10/04/2009; - S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 e successiva Comunicazione di fine lavori del 28/10/2013 prot. 23882, per frazionamento di unità immobiliari. L'intero fabbricato è soggetto ai seguenti vincoli paesaggistici come si evince dal P.T.P.R. Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Tavola B: - lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; - beni ricognitivi di legge: protezione dei parchi e delle riserve naturali. Secondo il vigente strumento urbanistico "Variante Generale al P.R.G." approvato con DGR n. 506 del 30/07/2007 e n. 888 del 16/11/2007, il fabbricato si trova in zona B1 "aree totalmente edificate e confinanti con il nucleo medioevale" (art. 21 NTA del PRG), e parte del fabbricato ricade all'interno della perimetrazione PAI. Nelle zone B1 il piano si attua per mezzo di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica e con progetti di comparti edificatori. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, risanamento igienico, demolizione e ricostruzione (limitatamente agli edifici fatiscenti e di nessun pregio), ristrutturazione edilizia e/o urbanistica; nel progetto di comparto, per motivi strettamente necessari al risanamento igienico ed edilizio ed agli allineamenti funzionali alla ricostruzione di quinte edilizie, la volumetria esistente potrà essere incrementata fino al 10% con altezze confrontate a quelle già presenti nel comparto o agli edifici contermini.



**Prezzo base d'asta: € 100.432,00**

## **LOTTO 6**

---

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 2, piano 1  
Appartamento sito al piano primo, interno 2. L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 533, Sub. 505, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'appartamento fa parte di maggior fabbricato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi: - Licenza di Costruzione n. 263/1965 e Decisione di rinnovo del 01/10/1969, per la costruzione dell'intero fabbricato; - D.I.A. n. 233/2008 del 17/10/2008 per ripristino dello stato dei luoghi in ottemperanza all'ingiunzione n. 78 del 24/07/2007, con Comunicazione di Fine Lavori del 10/04/2009; - S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 e successiva Comunicazione di fine lavori del 28/10/2013 prot. 23882, per frazionamento di unità immobiliari. L'intero fabbricato è soggetto ai seguenti vincoli paesaggistici come si evince dal P.T.P.R. Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Tavola B: - lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; - beni ricognitivi di legge: protezione dei parchi e delle riserve naturali. Secondo il vigente strumento urbanistico "Variante Generale al P.R.G." approvato con DGR n. 506 del 30/07/2007 e n. 888 del 16/11/2007, il fabbricato si trova in zona B1"aree totalmente edificate e confinanti con il nucleo medioevale" (art. 21 NTA del PRG), e parte del fabbricato ricade all'interno della perimetrazione PAI. Nelle zone B1 il piano si attua per mezzo di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica e con progetti di comparti edificatori. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, risanamento igienico, demolizione e ricostruzione (limitatamente agli edifici fatiscenti e di nessun pregio), ristrutturazione edilizia e/o urbanistica; nel progetto di comparto, per motivi strettamente necessari al risanamento igienico ed edilizio ed agli allineamenti funzionali alla ricostruzione di quinte edilizie, la volumetria esistente potrà essere incrementata fino al 10% con altezze confrontate a quelle già presenti nel comparto o agli edifici contermini.

**Prezzo base d'asta: € 29.306,00**

## **LOTTO 7**

---

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 3, piano 1  
Appartamento sito al piano primo con annesso balcone, interno 3. L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 533, Sub. 512, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'appartamento fa parte di maggior fabbricato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi: - Licenza di Costruzione n. 263/1965 e Decisione di rinnovo del 01/10/1969, per la costruzione dell'intero fabbricato; - D.I.A. n. 233/2008 del 17/10/2008 per ripristino dello stato dei luoghi in ottemperanza all'ingiunzione n. 78 del 24/07/2007, con Comunicazione di Fine Lavori del 10/04/2009; - S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 e successiva Comunicazione di fine lavori del 28/10/2013 prot. 23882, per frazionamento di unità immobiliari. L'intero fabbricato è soggetto ai seguenti vincoli paesaggistici come si evince dal P.T.P.R. Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Tavola B: - lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; - beni ricognitivi di legge: protezione dei parchi e delle riserve naturali. Secondo il vigente strumento urbanistico "Variante Generale al P.R.G." approvato con DGR n. 506 del 30/07/2007 e n. 888 del 16/11/2007, il fabbricato si trova in zona B1"aree totalmente edificate e confinanti con il nucleo



medioevale" (art. 21 NTA del PRG), e parte del fabbricato ricade all'interno della perimetrazione PAI. Nelle zone B1 il piano si attua per mezzo di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica e con progetti di comparti edificatori. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, risanamento igienico, demolizione e ricostruzione (limitatamente agli edifici fatiscenti e di nessun pregio), ristrutturazione edilizia e/o urbanistica; nel progetto di comparto, per motivi strettamente necessari al risanamento igienico ed edilizio ed agli allineamenti funzionali alla ricostruzione di quinte edilizie, la volumetria esistente potrà essere incrementata fino al 10% con altezze confrontate a quelle già presenti nel comparto o agli edifici contermini.

**Prezzo base d'asta: € 74.373,00**

## LOTTO 8

---

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 5, piano 2  
Appartamento sito al piano secondo, interno 5. L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 533, Sub. 508, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'appartamento fa parte di maggior fabbricato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi: - Licenza di Costruzione n. 263/1965 e Decisione di rinnovo del 01/10/1969, per la costruzione dell'intero fabbricato; - D.I.A. n. 233/2008 del 17/10/2008 per ripristino dello stato dei luoghi in ottemperanza all'ingiunzione n. 78 del 24/07/2007, con Comunicazione di Fine Lavori del 10/04/2009; - S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 e successiva Comunicazione di fine lavori del 28/10/2013 prot. 23882, per frazionamento di unità immobiliari. L'intero fabbricato è soggetto ai seguenti vincoli paesaggistici come si evince dal P.T.P.R. Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Tavola B: - lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; - beni ricognitivi di legge: protezione dei parchi e delle riserve naturali. Secondo il vigente strumento urbanistico "Variante Generale al P.R.G." approvato con DGR n. 506 del 30/07/2007 e n. 888 del 16/11/2007, il fabbricato si trova in zona B1 "aree totalmente edificate e confinanti con il nucleo medioevale" (art. 21 NTA del PRG), e parte del fabbricato ricade all'interno della perimetrazione PAI. Nelle zone B1 il piano si attua per mezzo di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica e con progetti di comparti edificatori. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, risanamento igienico, demolizione e ricostruzione (limitatamente agli edifici fatiscenti e di nessun pregio), ristrutturazione edilizia e/o urbanistica; nel progetto di comparto, per motivi strettamente necessari al risanamento igienico ed edilizio ed agli allineamenti funzionali alla ricostruzione di quinte edilizie, la volumetria esistente potrà essere incrementata fino al 10% con altezze confrontate a quelle già presenti nel comparto o agli edifici contermini.

**Prezzo base d'asta: € 25.709,00**

## LOTTO 9

---

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 6, piano 2  
Appartamento sito al piano secondo con annesso balcone, interno 6. L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 533, Sub. 509, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'appartamento fa parte di maggior fabbricato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi: - Licenza di Costruzione n. 263/1965 e Decisione di rinnovo del 01/10/1969, per la costruzione dell'intero fabbricato; - D.I.A. n. 233/2008 del 17/10/2008 per ripristino dello stato dei



luoghi in ottemperanza all'ingiunzione n. 78 del 24/07/2007, con Comunicazione di Fine Lavori del 10/04/2009; - S.C.I.A. del 21/12/2012 prot. n. 27967 e successiva Comunicazione di fine lavori del 28/10/2013 prot. 23882, per frazionamento di unità immobiliari. L'intero fabbricato è soggetto ai seguenti vincoli paesaggistici come si evince dal P.T.P.R. Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Tavola B: - lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; - beni ricognitivi di legge: protezione dei parchi e delle riserve naturali. Secondo il vigente strumento urbanistico "Variante Generale al P.R.G." approvato con DGR n. 506 del 30/07/2007 e n. 888 del 16/11/2007, il fabbricato si trova in zona B1 "aree totalmente edificate e confinanti con il nucleo medioevale" (art. 21 NTA del PRG), e parte del fabbricato ricade all'interno della perimetrazione PAI. Nelle zone B1 il piano si attua per mezzo di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica e con progetti di comparti edificatori. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, risanamento igienico, demolizione e ricostruzione (limitatamente agli edifici fatiscenti e di nessun pregio), ristrutturazione edilizia e/o urbanistica; nel progetto di comparto, per motivi strettamente necessari al risanamento igienico ed edilizio ed agli allineamenti funzionali alla ricostruzione di quinte edilizie, la volumetria esistente potrà essere incrementata fino al 10% con altezze confrontate a quelle già presenti nel comparto o agli edifici contermini.

**Prezzo base d'asta: € 73.735,00**

## LOTTO 10

---

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano

Terreno agricolo  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 32, Qualità Oliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lanuvio in data 01/09/2021 prot. n. 2021/107/CERT, secondo il vigente strumento urbanistico "Variante Generale al P.R.G." approvato con DGR n. 506 del 30/07/2007 e n. 888 del 16/11/2007, il terreno ha destinazione urbanistica E1 (zona agricola a elevata antropizzazione)

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Piammarano

Terreno agricolo  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 33, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lanuvio in data 01/09/2021 prot. n. 2021/107/CERT, secondo il vigente strumento urbanistico "Variante Generale al P.R.G." approvato con DGR n. 506 del 30/07/2007 e n. 888 del 16/11/2007, il terreno ha destinazione urbanistica E1 (zona agricola a elevata antropizzazione)

**Prezzo base d'asta: € 6.087,50**

## LOTTO 11

---

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Lanuvio (RM) - Via Santa Maria delle Pace n. 28, interno B, piano T  
Garage, con annesso servizio igienico e soppalco collegato con scala interna, facente parte di maggior fabbricato sviluppato al solo piano terra, in zona semi-centrale sprovvista di parcheggi pubblici, con accesso su via comunale in forte pendenza.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 682, Sub. 524, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)  
Destinazione urbanistica: Il garage fa parte di maggior fabbricato per il quale è stato rilasciato



Permesso di Costruire in Sanatoria n. 656 del 01/10/2007. L'intero fabbricato è soggetto ai seguenti vincoli paesaggistici come si evince dal P.T.P.R. Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Tavola B: - beni dichiarativi: lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; - beni ricognitivi di legge: protezione dei parchi e delle riserve naturali; - beni ricognitivi di piano: beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto. Secondo il vigente strumento urbanistico "Variante Generale al P.R.G." approvato con DGR n. 506 del 30/07/2007 e n. 888 del 16/11/2007, il fabbricato si trova in zona B2 "aree in corso di completamento edificatorio" (art. 21 NTA del PRG). Dato lo stato di quasi completa attuazione delle previsioni del PRG vigente in dette zone si recepisce per il loro completamento la normativa degli strumenti attuativi vigenti.

**Prezzo base d'asta: € 15.640,05**

## LOTTO 12

---

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Chatillon n. 3, interno 15, piano 4  
Appartamento sito al piano quarto di maggior fabbricato composto da soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni e n. 2 balconi. L'immobile è situato in zona semicentrale con presenza di parcheggi pubblici e servizi locali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 773, Sub. 18, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'immobile, secondo il P.R.G. del Comune di Genzano di Roma, ricade in "zona B: aree edificate e di completamento - sottozona B1: aree edificate sature". In tali aree, ai sensi delle N.T.A. del Piano Regolatore, gli interventi edilizi ammessi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria; demolizione e ricostruzione a parità di SUL, volume, altezza e rapporto di copertura. Secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Tavola B, il fabbricato di cui fa parte l'immobile risulta soggetto ai seguenti vincoli paesaggistici: 1) Vincoli dichiarativi - lett. c) e d)beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04); 2) Vincoli ricognitivi di legge - f) parchi e riserve naturali (art. 9 L.R. 24/98); 3) Vincoli ricognitivi di piano - 5)beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari, archeologici e storici, con relativa fascia di rispetto di 100 metri (art. 13 co. 3 lett. a L.R. 24/98).

**Prezzo base d'asta: € 97.170,00**

## LOTTO 13

---

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Genzano di Roma (RM) - Località San Gennaro  
Terreno agricolo  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 305, Qualità Pascolo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/20)  
Destinazione urbanistica: Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Genzano di Roma in data 22/09/2021 al prot. n. 34192, secondo il P.R.G. del Comune di Genzano di Roma, approvato con DGR n. 615 del 08/07/2005, il terreno ricade in zona E - aree agricole - la quale è disciplinata dall'art. 45 delle N.T.A.. La zona agricola è normata secondo quanto previsto dalla L.R. n. 38/99, modificata ed integrata dalla successiva L.R. 8/2003 e dalla D.C.C. n. 24 del 30/03/2006: - altezza massima 7,50 ml; - numero massimo di piani: 1 + p. T; - distacco dal ciglio stradale come da D.M. 3519-2 del 02/04/1968; - distacco minimi dai confini 7,50 ml; - distacco minimo dai fabbricati 15,00 ml. Secondo il P.T.P.R. Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, il terreno



ricade in area sottoposta ai seguenti vincoli paesaggistici: 1) Vincoli dichiarativi - lett. c) e d)beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04); 2) Vincoli ricognitivi di legge - f) parchi e riserve naturali (art. 9 L.R. 24/98). Il terreno risulta inoltre soggetto a vincolo idrogeologico, e non risulta incluso nell'elenco delle terre di demanio civico.

**Prezzo base d'asta: € 2.618,00**

## **LOTTO 14**

---

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Cuneo, interno 1, piano T  
Appartamento facente parte di maggior fabbricato residenziale, con accesso indipendente carrabile e pedonale da Via Cuneo s.n.c., composto da un soggiorno, una cucina, una camera da letto ed un bagno, con annessa corte esclusiva pavimentata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 569, Sub. 1, Categoria A2, Graffato 625 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)  
Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. del Comune di Ardea, il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente ricade in "zona C: espansione - sottozona C4: completamento", denominata "Banditella alta". In tale zona sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e ristrutturazione interna di singole unità immobiliari; altri interventi sono ammessi soltanto previa formazione di piano attuativo. Secondo il P.T.P.R. Regione Lazio, il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente è soggetto ai seguenti vincoli paesaggistici: 1) Vincoli dichiarativi - lett. c) e d)beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lvo 42/04); 2) Vincoli ricognitivi di legge: a) protezione delle fasce costiere marittime (art. 5 L.R. 24/98)

**Prezzo base d'asta: € 31.688,75**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 416/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.540,00**

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 186, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 533, Sub. 2, Categoria C3	Superficie:	149,90 mq
Stato conservativo:	Il locale artigianale si presenta in sufficiente stato manutentivo. Risulta occupato da attrezzatura di vario genere per la conduzione dell'attività di officina di fabbro. Il portico adiacente versa in cattivo stato manutentivo, alcuni pannelli costituenti la copertura dello stesso risultano mancanti ed è anch'esso occupato da materiale accatastato di vario genere.		
Descrizione:	Laboratorio artigianale sito al piano terra di maggior fabbricato, costituito da un unico locale con al suo interno un piccolo ufficio, un disimpegno ed un bagno, provvisto di un ingresso carrabile su Viale Antonio Gramsci e di vani finestra prospicienti il vialetto condominiale di accesso all'edificio. Allo stesso è annessa un'ampia area esterna porticata in struttura metallica. L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Sì		
Stato di occupazione:	Il laboratorio artigianale è utilizzato dall'esecutato Sig. [REDACTED] per l'esercizio dell'attività di fabbro. Come si evince dalla Certificazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Commercio, Artigianato e Agricoltura del Comune di Lanuvio in data 08/02/2002 prot. n. 1987/02, nel locale sito in Viale A. Gramsci n. 186 il Sig. [REDACTED] titolare dell'Autorizzazione Artigianale n. 61 del 30/01/1967 per l'attività artigianale di "Laboratorio di Fabbro", ha cessato di svolgere tale attività in data 18/12/2001 a seguito di voltura della stessa al proprio figlio Sig. [REDACTED]. Attualmente il laboratorio risulta in stato di abbandono.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.082,00**

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 533, Sub. 3, Categoria A2	Superficie:	27,62 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in discreto stato manutentivo, completo di arredi e libero.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano primo, interno 1. L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

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

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.953,50

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 4, piano 2-3-4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 533, Sub. 502, Categoria A2	Superficie	61,37 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in discreto stato manutentivo, completo di arredi e libero.		
Descrizione:	Appartamento duplex posto ai piani secondo e terzo con terrazza esclusiva al piano quarto, interno 4. L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.449,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 7, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 533, Sub. 511, Categoria A2	Superficie	31,59 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in discreto stato manutentivo, completo di arredi e libero.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano terzo, interno 7. L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

### LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.432,00

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 8, piano 3-4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 533, Sub. 512, Categoria A2	Superficie	95,12 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in discreto stato manutentivo, completo di arredi (ad eccezione di cucina ed elettrodomestici) e libero. Il balcone e la terrazza necessiterebbero di intervento di sostituzione della pavimentazione esterna previa sostituzione del manto impermeabilizzante, vista la vetusta dei rivestimenti.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano terzo con annesso balcone e con terrazza esclusiva al piano quarto, interno 8. L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

#### LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.306,00

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 533, Sub. 505, Categoria A2	Superficie	30,46 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in discreto stato manutentivo, completo di arredi e libero.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano primo, interno 2. L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

#### LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.373,00

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 533, Sub. 512, Categoria A2	<b>Superficie</b>	71,43 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in discreto stato manutentivo, completo di arredi (ad eccezione di cucina ed elettrodomestici) e occupato con Contratto di locazione regolarmente registrato e in corso di validità. Il balcone necessiterebbe di intervento di sostituzione della pavimentazione esterna previa sostituzione del manto impermeabilizzante, vista la vetusta dei rivestimenti.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito al piano primo con annesso balcone, interno 3. L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

## LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.709,00

Bene N° 8 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 5, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 533, Sub. 508, Categoria A2	<b>Superficie</b>	27,19 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in discreto stato manutentivo, completo di arredi e libero.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito al piano secondo, interno 5. L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.735,00

Bene N° 9 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Lanuvio (RM) - Viale Antonio Gramsci 184, interno 6, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 533, Sub. 509, Categoria A2	<b>Superficie</b>	70,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in discreto stato manutentivo, completo di arredi e libero. Il balcone necessiterebbe di intervento di sostituzione della pavimentazione esterna previa sostituzione del manto		

	impermeabilizzante, vista la vetusta dei rivestimenti.
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito al piano secondo con annesso balcone, interno 6. L'immobile è situato in zona semicentrale provvista di parcheggi pubblici.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.087,50

Bene N° 10 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Lanuvio (RM) - Località Pianmarano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	Quota	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 20, Part. 32, Qualità Oliveto	Superficie	1885,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno risulta recintato e dotato di cancello in ferro; per la maggior parte è trattato a prato incolto con alberi da frutto e vegetazione infestante.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 11 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Lanuvio (RM) - Località Pianmarano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	Quota	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 20, Part. 33, Qualità Vigneto	Superficie	550,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno risulta recintato e dotato di cancello in ferro; per la maggior parte è trattato a prato incolto con alberi da frutto e vegetazione infestante.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.640,05**

Bene N° 12 - Garage			
Ubicazione:	Lanuvio (RM) - Via Santa Marta delle Pace n. 28, interno B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/4
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 682, Sub. 524, Categoria C6	Superficie	85,39 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione, e versa in stato di semi-abbandono. Esternamente si ravvisano: fenomeni di distacco e parziale crollo dell'intonaco della facciata; assenza dell'intonaco di rivestimento ed ossidazione dei travetti della pensilina in c.a. posta a protezione dell'accesso, ossidazione della serranda di accesso. Internamente si possono notare: macchie di umidità sulla parete est controterra del soppalco e sul soffitto; cattivo stato di conservazione delle tinte delle pareti, dei rivestimenti, dei pavimenti, dei sanitari, e degli infissi interni ed esterni (finestra del bagno danneggiata).		
Descrizione:	Garage, con annesso servizio igienico e soppalco collegato con scala interna, facente parte di maggior fabbricato sviluppato al solo piano terra, in zona semi-centrale sprovvista di parcheggi pubblici, con accesso su via comunale in forte pendenza.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

**LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.170,00**

Bene N° 13 - Appartamento			
Ubicazione:	Genzano di Roma (RM) - Via Chatillon n. 3, interno 15, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/4
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 773, Sub. 18, Categoria A2	Superficie	109,30 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è stato recentemente ristrutturato internamente e si trova in buono stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano quarto di maggior fabbricato composto da soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni e n. 2 balconi. L'immobile è situato in zona semicentrale con presenza di parcheggi pubblici e servizi locali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da **** Omissis ****, eseguita.		

**LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.618,00**

Bene N° 14 - Terreno			
Ubicazione:	Genzano di Roma (RM) - Località San Gennaro		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	6/20
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 305, Qualità Pascolo arborato	Superficie	4760,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta incolto, con erba alta e presenza di vegetazione infestante.		
Descrizione:	Terreno agricolo		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

## LOTTO 14 - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.688,75

Bene N° 15 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Cuneo, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/4
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 569, Sub. 1, Categoria A2, Graffato 625	Superficie	5339 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in discreto stato manutentivo e conservativo.		
Descrizione:	Appartamento facente parte di maggior fabbricato residenziale, con accesso indipendente carrabile e pedonale da Via Cuneo s.n.c., composto da un soggiorno, una cucina, una camera da letto ed un bagno, con annessa corte esclusiva pavimentata.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A LANUVIO (RM) - VIALE ANTONIO GRAMSCI 186, PIANO T

---

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 04/03/2021

Reg. gen. 11058 - Reg. part. 7718

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\*

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

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIALE ANTONIO GRAMSCI 184, INTERNO 1, PIANO 1

---

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 04/03/2021

Reg. gen. 11058 - Reg. part. 7718

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\*

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

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIALE ANTONIO GRAMSCI 184, INTERNO 4, PIANO 2-3-4

---

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 04/03/2021

Reg. gen. 11058 - Reg. part. 7718

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\*

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIALE ANTONIO GRAMSCI 184, INTERNO 7, PIANO 3

---

*Trascrizioni*

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 04/03/2021

Reg. gen. 11058 - Reg. part. 7718

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIALE ANTONIO GRAMSCI 184, INTERNO B, PIANO 3-4

---

*Trascrizioni*

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 04/03/2021

Reg. gen. 11058 - Reg. part. 7718

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIALE ANTONIO GRAMSCI 184, INTERNO 2, PIANO 1

---

*Trascrizioni*

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 04/03/2021

Reg. gen. 11058 - Reg. part. 7718

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIALE ANTONIO GRAMSCI 184, INTERNO 3, PIANO 1

---

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 04/03/2021

Reg. gen. 11058 - Reg. part. 7718

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\*

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

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIALE ANTONIO GRAMSCI 184, INTERNO 5, PIANO 2**

---

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 04/03/2021

Reg. gen. 11058 - Reg. part. 7718

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\*

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

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIALE ANTONIO GRAMSCI 184, INTERNO 6, PIANO 2**

---

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 04/03/2021

Reg. gen. 11058 - Reg. part. 7718

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\*

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

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO**

---

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 04/03/2021



Reg. gen. 11058 - Reg. part. 7718

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\*

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

## BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ PIAMMARANO

---

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 04/03/2021

Reg. gen. 11058 - Reg. part. 7718

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\*

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

## BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA SANTA MARIA DELLE PACE N. 28, INTERNO B, PIANO T

---

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 04/03/2021

Reg. gen. 11058 - Reg. part. 7718

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\*

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

## BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA CHATILLON N. 3, INTERNO 15, PIANO 4

---

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 04/03/2021

Reg. gen. 11058 - Reg. part. 7718

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

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

Formalità a carico della procedura



Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - LOCALITÀ SAN GENNARO

---

##### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 04/03/2021

Reg. gen. 11058 - Reg. part. 7718

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

#### BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ARDEA (RM) - VIA CUNEO, INTERNO 1, PIANO T

---

##### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 04/03/2021

Reg. gen. 11058 - Reg. part. 7718

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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