

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Priori Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 398/2020 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

---

Incarico.....	55
Premessa.....	55
Lotto 1.....	59
Descrizione.....	60
Completezza documentazione ex art. 567.....	60
Titolarità.....	61
Confini.....	61
Consistenza.....	61
Cronistoria Dati Catastali.....	62
Dati Catastali.....	62
Precisazioni.....	62
Stato conservativo.....	63
Parti Comuni.....	63
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	63
Stato di occupazione.....	63
Provenienze Ventennali.....	64
Formalità pregiudizievoli.....	65
Normativa urbanistica.....	67
Regolarità edilizia.....	68
Vincoli od oneri condominiali.....	68
Lotto 2.....	70
Descrizione.....	71
Completezza documentazione ex art. 567.....	71
Titolarità.....	72
Confini.....	72
Consistenza.....	72
Cronistoria Dati Catastali.....	73
Dati Catastali.....	73
Precisazioni.....	73
Stato conservativo.....	74
Parti Comuni.....	74
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	74
Stato di occupazione.....	74
Provenienze Ventennali.....	75
Formalità pregiudizievoli.....	76
Normativa urbanistica.....	78
Regolarità edilizia.....	78



Vincoli od oneri condominiali .....	79
Lotto 3 .....	81
Descrizione.....	82
Completezza documentazione ex art. 567 .....	82
Titolarità .....	83
Confini.....	83
Consistenza .....	83
Cronistoria Dati Catastali .....	84
Dati Catastali .....	84
Precisazioni.....	84
Stato conservativo.....	85
Parti Comuni.....	85
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	85
Stato di occupazione .....	85
Provenienze Ventennali.....	86
Formalità pregiudizievoli.....	87
Normativa urbanistica.....	89
Regolarità edilizia.....	89
Vincoli od oneri condominiali .....	90
Lotto 4 .....	92
Descrizione.....	93
Completezza documentazione ex art. 567 .....	93
Titolarità .....	94
Confini.....	94
Consistenza .....	94
Cronistoria Dati Catastali .....	95
Dati Catastali .....	95
Precisazioni.....	95
Stato conservativo.....	96
Parti Comuni.....	96
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	96
Stato di occupazione .....	96
Provenienze Ventennali.....	97
Formalità pregiudizievoli.....	98
Normativa urbanistica.....	100
Regolarità edilizia.....	100
Vincoli od oneri condominiali .....	101
Lotto 5 .....	103



Descrizione.....	104
Completezza documentazione ex art. 567 .....	104
Titolarità .....	105
Confini .....	105
Consistenza .....	105
Cronistoria Dati Catastali .....	106
Dati Catastali .....	106
Precisazioni.....	106
Stato conservativo.....	107
Parti Comuni.....	107
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	107
Stato di occupazione .....	107
Provenienze Ventennali.....	108
Formalità pregiudizievoli.....	109
Normativa urbanistica.....	111
Regolarità edilizia.....	111
Vincoli od oneri condominiali .....	112
Lotto 6 .....	114
Descrizione.....	115
Completezza documentazione ex art. 567 .....	115
Titolarità .....	116
Confini .....	116
Consistenza .....	116
Cronistoria Dati Catastali .....	117
Dati Catastali .....	117
Precisazioni.....	117
Stato conservativo.....	118
Parti Comuni.....	118
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	118
Stato di occupazione .....	118
Provenienze Ventennali.....	119
Formalità pregiudizievoli.....	120
Normativa urbanistica.....	122
Regolarità edilizia.....	122
Vincoli od oneri condominiali .....	123
Lotto 7 .....	125
Descrizione.....	126
Completezza documentazione ex art. 567 .....	126



Titolarità .....	127
Confini .....	127
Consistenza .....	127
Cronistoria Dati Catastali .....	128
Dati Catastali .....	128
Precisazioni.....	128
Stato conservativo.....	129
Parti Comuni.....	129
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	129
Stato di occupazione .....	129
Provenienze Ventennali.....	130
Formalità pregiudizievoli.....	131
Normativa urbanistica.....	133
Regolarità edilizia.....	133
Vincoli od oneri condominiali .....	134
Lotto 8 .....	136
Descrizione.....	137
Completezza documentazione ex art. 567 .....	137
Titolarità .....	138
Confini .....	138
Consistenza .....	138
Cronistoria Dati Catastali .....	139
Dati Catastali .....	139
Precisazioni.....	139
Stato conservativo.....	140
Parti Comuni.....	140
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	140
Stato di occupazione .....	140
Provenienze Ventennali.....	141
Formalità pregiudizievoli.....	142
Normativa urbanistica.....	144
Regolarità edilizia.....	145
Vincoli od oneri condominiali .....	145
Lotto 9 .....	147
Descrizione.....	148
Completezza documentazione ex art. 567 .....	148
Titolarità .....	149
Confini .....	149



Consistenza .....	149
Cronistoria Dati Catastali .....	150
Dati Catastali .....	150
Precisazioni.....	150
Stato conservativo.....	151
Parti Comuni.....	151
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	151
Stato di occupazione .....	151
Provenienze Ventennali.....	152
Formalità pregiudizievoli.....	153
Normativa urbanistica.....	155
Regolarità edilizia.....	155
Vincoli od oneri condominiali .....	156
Lotto 10 .....	158
Descrizione.....	159
Completezza documentazione ex art. 567 .....	159
Titolarità .....	160
Confini .....	160
Consistenza .....	160
Cronistoria Dati Catastali .....	161
Dati Catastali .....	161
Precisazioni.....	161
Stato conservativo.....	162
Parti Comuni.....	162
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	162
Stato di occupazione .....	162
Provenienze Ventennali.....	163
Formalità pregiudizievoli.....	164
Normativa urbanistica.....	166
Regolarità edilizia.....	166
Vincoli od oneri condominiali .....	167
Lotto 11 .....	169
Descrizione.....	170
Completezza documentazione ex art. 567 .....	170
Titolarità .....	171
Confini .....	171
Consistenza .....	171
Cronistoria Dati Catastali .....	172



Dati Catastali .....	172
Precisazioni.....	172
Stato conservativo.....	173
Parti Comuni.....	173
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	173
Stato di occupazione .....	173
Provenienze Ventennali.....	174
Formalità pregiudizievoli.....	175
Normativa urbanistica.....	177
Regolarità edilizia.....	177
Vincoli od oneri condominiali .....	178
Lotto 12 .....	180
Descrizione.....	181
Completezza documentazione ex art. 567 .....	181
Titolarità .....	182
Confini .....	182
Consistenza .....	182
Cronistoria Dati Catastali .....	183
Dati Catastali .....	183
Precisazioni.....	183
Stato conservativo.....	184
Parti Comuni.....	184
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	184
Stato di occupazione .....	184
Provenienze Ventennali.....	185
Formalità pregiudizievoli.....	186
Normativa urbanistica.....	188
Regolarità edilizia.....	188
Vincoli od oneri condominiali .....	189
Lotto 13 .....	191
Descrizione.....	192
Completezza documentazione ex art. 567 .....	192
Titolarità .....	193
Confini .....	193
Consistenza .....	193
Cronistoria Dati Catastali .....	194
Dati Catastali .....	194
Precisazioni.....	194



Stato conservativo.....	195
Parti Comuni.....	195
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	195
Stato di occupazione .....	195
Provenienze Ventennali.....	196
Formalità pregiudizievoli.....	197
Normativa urbanistica.....	199
Regolarità edilizia.....	199
Vincoli od oneri condominiali .....	200
Lotto 14 .....	202
Descrizione.....	203
Completezza documentazione ex art. 567 .....	203
Titolarità .....	204
Confini .....	204
Consistenza .....	204
Cronistoria Dati Catastali .....	205
Dati Catastali .....	205
Precisazioni.....	205
Stato conservativo.....	206
Parti Comuni.....	206
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	206
Stato di occupazione .....	206
Provenienze Ventennali.....	207
Formalità pregiudizievoli.....	208
Normativa urbanistica.....	210
Regolarità edilizia.....	210
Vincoli od oneri condominiali .....	211
Lotto 15 .....	213
Descrizione.....	214
Completezza documentazione ex art. 567 .....	214
Titolarità .....	215
Confini .....	215
Consistenza .....	215
Cronistoria Dati Catastali .....	216
Dati Catastali .....	216
Precisazioni.....	216
Stato conservativo.....	217
Parti Comuni.....	217





Caratteristiche costruttive prevalenti.....	217
Stato di occupazione .....	217
Provenienze Ventennali.....	218
Formalità pregiudizievoli.....	219
Normativa urbanistica.....	221
Regolarità edilizia.....	221
Vincoli od oneri condominiali .....	222
Lotto 16 .....	223
Descrizione.....	224
Completezza documentazione ex art. 567 .....	224
Titolarità .....	225
Confini.....	225
Consistenza .....	225
Cronistoria Dati Catastali .....	226
Dati Catastali .....	226
Precisazioni.....	226
Stato conservativo.....	227
Parti Comuni.....	227
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	227
Stato di occupazione .....	227
Provenienze Ventennali.....	228
Formalità pregiudizievoli.....	229
Normativa urbanistica.....	231
Regolarità edilizia.....	231
Vincoli od oneri condominiali .....	232
Lotto 17 .....	233
Descrizione.....	234
Completezza documentazione ex art. 567 .....	234
Titolarità .....	235
Confini.....	235
Consistenza .....	235
Cronistoria Dati Catastali .....	236
Dati Catastali .....	236
Precisazioni.....	236
Stato conservativo.....	237
Parti Comuni.....	237
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	237
Stato di occupazione .....	237



Provenienze Ventennali.....	238
Formalità pregiudizievoli.....	239
Normativa urbanistica.....	241
Regolarità edilizia.....	241
Vincoli od oneri condominiali .....	242
Lotto 18 .....	243
Descrizione.....	244
Completezza documentazione ex art. 567 .....	244
Titolarità .....	245
Confini .....	245
Consistenza .....	245
Cronistoria Dati Catastali .....	246
Dati Catastali .....	246
Precisazioni.....	246
Stato conservativo.....	247
Parti Comuni.....	247
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	247
Stato di occupazione .....	247
Provenienze Ventennali.....	248
Formalità pregiudizievoli.....	249
Normativa urbanistica.....	251
Regolarità edilizia.....	251
Vincoli od oneri condominiali .....	252
Lotto 19 .....	253
Descrizione.....	254
Completezza documentazione ex art. 567 .....	254
Titolarità .....	255
Confini .....	255
Consistenza .....	255
Cronistoria Dati Catastali .....	256
Dati Catastali .....	256
Precisazioni.....	256
Stato conservativo.....	257
Parti Comuni.....	257
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	257
Stato di occupazione .....	257
Provenienze Ventennali.....	258
Formalità pregiudizievoli.....	259



Normativa urbanistica.....	261
Regolarità edilizia.....	261
Vincoli od oneri condominiali .....	262
Lotto 20 .....	263
Descrizione.....	264
Completezza documentazione ex art. 567 .....	264
Titolarità .....	265
Confini .....	265
Consistenza .....	265
Cronistoria Dati Catastali .....	266
Dati Catastali .....	266
Precisazioni.....	266
Stato conservativo.....	267
Parti Comuni.....	267
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	267
Stato di occupazione .....	267
Provenienze Ventennali.....	268
Formalità pregiudizievoli.....	269
Normativa urbanistica.....	271
Regolarità edilizia.....	271
Vincoli od oneri condominiali .....	272
Lotto 21 .....	273
Descrizione.....	274
Completezza documentazione ex art. 567 .....	274
Titolarità .....	275
Confini .....	275
Consistenza .....	275
Cronistoria Dati Catastali .....	276
Dati Catastali .....	276
Precisazioni.....	276
Stato conservativo.....	277
Parti Comuni.....	277
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	277
Stato di occupazione .....	277
Provenienze Ventennali.....	278
Formalità pregiudizievoli.....	279
Normativa urbanistica.....	281
Regolarità edilizia.....	282



Vincoli od oneri condominiali .....	282
Lotto 22 .....	284
Descrizione.....	285
Completezza documentazione ex art. 567 .....	285
Titolarità .....	286
Confini.....	286
Consistenza .....	286
Cronistoria Dati Catastali .....	287
Dati Catastali .....	287
Precisazioni.....	287
Stato conservativo.....	288
Parti Comuni.....	288
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	288
Stato di occupazione .....	288
Provenienze Ventennali.....	289
Formalità pregiudizievoli.....	290
Normativa urbanistica.....	292
Regolarità edilizia.....	292
Vincoli od oneri condominiali .....	293
Lotto 23 .....	295
Descrizione.....	296
Completezza documentazione ex art. 567 .....	296
Titolarità .....	297
Confini.....	297
Consistenza .....	297
Cronistoria Dati Catastali .....	298
Dati Catastali .....	298
Precisazioni.....	298
Stato conservativo.....	299
Parti Comuni.....	299
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	299
Stato di occupazione .....	299
Provenienze Ventennali.....	300
Formalità pregiudizievoli.....	301
Normativa urbanistica.....	303
Regolarità edilizia.....	304
Vincoli od oneri condominiali .....	304
Lotto 24 .....	306



Descrizione.....	307
Completezza documentazione ex art. 567 .....	307
Titolarità .....	308
Confini .....	308
Consistenza .....	308
Cronistoria Dati Catastali .....	309
Dati Catastali .....	309
Precisazioni.....	309
Stato conservativo.....	310
Parti Comuni.....	310
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	310
Stato di occupazione .....	310
Provenienze Ventennali.....	311
Formalità pregiudizievoli.....	312
Normativa urbanistica.....	314
Regolarità edilizia.....	315
Vincoli od oneri condominiali .....	315
Lotto 25 .....	317
Descrizione.....	318
Completezza documentazione ex art. 567 .....	318
Titolarità .....	319
Confini .....	319
Consistenza .....	319
Cronistoria Dati Catastali .....	320
Dati Catastali .....	320
Precisazioni.....	320
Stato conservativo.....	321
Parti Comuni.....	321
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	321
Stato di occupazione .....	321
Provenienze Ventennali.....	322
Formalità pregiudizievoli.....	323
Normativa urbanistica.....	325
Regolarità edilizia.....	325
Vincoli od oneri condominiali .....	326
Lotto 26 .....	328
Descrizione.....	329
Completezza documentazione ex art. 567 .....	329



Titolarità .....	330
Confini .....	330
Consistenza .....	330
Cronistoria Dati Catastali .....	331
Dati Catastali .....	331
Precisazioni.....	331
Stato conservativo.....	332
Parti Comuni.....	332
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	332
Stato di occupazione .....	332
Provenienze Ventennali.....	333
Formalità pregiudizievoli.....	334
Normativa urbanistica.....	336
Regolarità edilizia.....	337
Vincoli od oneri condominiali .....	337
Lotto 27 .....	339
Descrizione.....	340
Completezza documentazione ex art. 567 .....	340
Titolarità .....	341
Confini .....	341
Consistenza .....	341
Cronistoria Dati Catastali .....	342
Dati Catastali .....	342
Precisazioni.....	342
Stato conservativo.....	343
Parti Comuni.....	343
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	343
Stato di occupazione .....	343
Provenienze Ventennali.....	344
Formalità pregiudizievoli.....	345
Normativa urbanistica.....	347
Regolarità edilizia.....	347
Vincoli od oneri condominiali .....	348
Lotto 28 .....	349
Descrizione.....	350
Completezza documentazione ex art. 567 .....	350
Titolarità .....	351
Confini .....	351



Consistenza .....	351
Cronistoria Dati Catastali .....	352
Dati Catastali .....	352
Precisazioni.....	352
Stato conservativo.....	353
Parti Comuni.....	353
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	353
Stato di occupazione .....	353
Provenienze Ventennali.....	354
Formalità pregiudizievoli.....	355
Normativa urbanistica.....	357
Regolarità edilizia.....	357
Vincoli od oneri condominiali .....	358
Lotto 29 .....	359
Descrizione.....	360
Completezza documentazione ex art. 567 .....	360
Titolarità .....	361
Confini .....	361
Consistenza .....	361
Cronistoria Dati Catastali .....	362
Dati Catastali .....	362
Precisazioni.....	362
Stato conservativo.....	363
Parti Comuni.....	363
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	363
Stato di occupazione .....	363
Provenienze Ventennali.....	364
Formalità pregiudizievoli.....	365
Normativa urbanistica.....	367
Regolarità edilizia.....	367
Vincoli od oneri condominiali .....	368
Lotto 30 .....	369
Descrizione.....	370
Completezza documentazione ex art. 567 .....	370
Titolarità .....	371
Confini .....	371
Consistenza .....	371
Cronistoria Dati Catastali .....	372



Dati Catastali .....	372
Precisazioni.....	372
Stato conservativo.....	373
Parti Comuni.....	373
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	373
Stato di occupazione .....	373
Provenienze Ventennali.....	374
Formalità pregiudizievoli.....	375
Normativa urbanistica.....	377
Regolarità edilizia.....	377
Vincoli od oneri condominiali .....	378
<b>Lotto 31 .....</b>	<b>380</b>
Descrizione.....	381
Completezza documentazione ex art. 567 .....	381
Titolarità .....	382
Confini .....	382
Consistenza .....	382
Cronistoria Dati Catastali .....	383
Dati Catastali .....	383
Precisazioni.....	383
Stato conservativo.....	384
Parti Comuni.....	384
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	384
Stato di occupazione .....	384
Provenienze Ventennali.....	385
Formalità pregiudizievoli.....	386
Normativa urbanistica.....	388
Regolarità edilizia.....	389
Vincoli od oneri condominiali .....	389
<b>Lotto 32 .....</b>	<b>391</b>
Descrizione.....	392
Completezza documentazione ex art. 567 .....	392
Titolarità .....	393
Confini .....	393
Consistenza .....	393
Cronistoria Dati Catastali .....	394
Dati Catastali .....	394
Precisazioni.....	394





Stato conservativo.....	395
Parti Comuni.....	395
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	395
Stato di occupazione .....	395
Provenienze Ventennali.....	396
Formalità pregiudizievoli.....	397
Normativa urbanistica.....	399
Regolarità edilizia.....	399
Vincoli od oneri condominiali .....	400
Lotto 33 .....	402
Descrizione.....	403
Completezza documentazione ex art. 567 .....	403
Titolarità .....	404
Confini .....	404
Consistenza .....	404
Cronistoria Dati Catastali .....	405
Dati Catastali .....	405
Precisazioni.....	405
Stato conservativo.....	406
Parti Comuni.....	406
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	406
Stato di occupazione .....	406
Provenienze Ventennali.....	407
Formalità pregiudizievoli.....	408
Normativa urbanistica.....	410
Regolarità edilizia.....	410
Vincoli od oneri condominiali .....	411
Lotto 34 .....	413
Descrizione.....	414
Completezza documentazione ex art. 567 .....	414
Titolarità .....	415
Confini .....	415
Consistenza .....	415
Cronistoria Dati Catastali .....	416
Dati Catastali .....	416
Precisazioni.....	416
Stato conservativo.....	417
Parti Comuni.....	417



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	417
Stato di occupazione .....	417
Provenienze Ventennali.....	418
Formalità pregiudizievoli.....	419
Normativa urbanistica.....	421
Regolarità edilizia.....	421
Vincoli od oneri condominiali .....	422
Lotto 35 .....	424
Descrizione.....	425
Completezza documentazione ex art. 567 .....	425
Titolarità .....	426
Confini.....	426
Consistenza .....	426
Cronistoria Dati Catastali .....	427
Dati Catastali .....	427
Precisazioni.....	427
Stato conservativo.....	428
Parti Comuni.....	428
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	428
Stato di occupazione .....	428
Provenienze Ventennali.....	429
Formalità pregiudizievoli.....	430
Normativa urbanistica.....	432
Regolarità edilizia.....	432
Vincoli od oneri condominiali .....	433
Lotto 36 .....	435
Descrizione.....	436
Completezza documentazione ex art. 567 .....	436
Titolarità .....	437
Confini.....	437
Consistenza .....	437
Cronistoria Dati Catastali .....	438
Dati Catastali .....	438
Precisazioni.....	438
Stato conservativo.....	439
Parti Comuni.....	439
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	439
Stato di occupazione .....	439



Provenienze Ventennali.....	440
Formalità pregiudizievoli.....	441
Normativa urbanistica.....	443
Regolarità edilizia.....	443
Vincoli od oneri condominiali .....	444
Lotto 37 .....	446
Descrizione.....	447
Completezza documentazione ex art. 567 .....	447
Titolarità .....	448
Confini .....	448
Consistenza .....	448
Cronistoria Dati Catastali .....	449
Dati Catastali .....	449
Precisazioni.....	449
Stato conservativo.....	450
Parti Comuni.....	450
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	450
Stato di occupazione .....	450
Provenienze Ventennali.....	451
Formalità pregiudizievoli.....	452
Normativa urbanistica.....	454
Regolarità edilizia.....	454
Vincoli od oneri condominiali .....	455
Lotto 38 .....	457
Descrizione.....	458
Completezza documentazione ex art. 567 .....	458
Titolarità .....	459
Confini .....	459
Consistenza .....	459
Cronistoria Dati Catastali .....	460
Dati Catastali .....	460
Precisazioni.....	460
Stato conservativo.....	461
Parti Comuni.....	461
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	461
Stato di occupazione .....	461
Provenienze Ventennali.....	462
Formalità pregiudizievoli.....	463



Normativa urbanistica.....	465
Regolarità edilizia.....	465
Vincoli od oneri condominiali .....	466
Lotto 39 .....	467
Descrizione.....	468
Completezza documentazione ex art. 567 .....	468
Titolarità .....	469
Confini .....	469
Consistenza .....	469
Cronistoria Dati Catastali .....	470
Dati Catastali .....	470
Precisazioni.....	470
Stato conservativo.....	471
Parti Comuni.....	471
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	471
Stato di occupazione .....	471
Provenienze Ventennali.....	472
Formalità pregiudizievoli.....	473
Normativa urbanistica.....	475
Regolarità edilizia.....	475
Vincoli od oneri condominiali .....	476
Lotto 40 .....	478
Descrizione.....	479
Completezza documentazione ex art. 567 .....	479
Titolarità .....	480
Confini .....	480
Consistenza .....	480
Cronistoria Dati Catastali .....	481
Dati Catastali .....	481
Precisazioni.....	481
Stato conservativo.....	482
Parti Comuni.....	482
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	482
Stato di occupazione .....	482
Provenienze Ventennali.....	483
Formalità pregiudizievoli.....	484
Normativa urbanistica.....	486
Regolarità edilizia.....	487



Vincoli od oneri condominiali .....	487
Lotto 41 .....	489
Descrizione.....	490
Completezza documentazione ex art. 567 .....	490
Titolarità .....	491
Confini.....	491
Consistenza .....	491
Cronistoria Dati Catastali .....	492
Dati Catastali .....	492
Precisazioni.....	492
Stato conservativo.....	493
Parti Comuni.....	493
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	493
Stato di occupazione .....	493
Provenienze Ventennali.....	494
Formalità pregiudizievoli.....	495
Normativa urbanistica.....	497
Regolarità edilizia.....	498
Vincoli od oneri condominiali .....	498
Lotto 42 .....	500
Descrizione.....	501
Completezza documentazione ex art. 567 .....	501
Titolarità .....	502
Confini.....	502
Consistenza .....	502
Cronistoria Dati Catastali .....	503
Dati Catastali .....	503
Precisazioni.....	503
Stato conservativo.....	504
Parti Comuni.....	504
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	504
Stato di occupazione .....	504
Provenienze Ventennali.....	505
Formalità pregiudizievoli.....	506
Normativa urbanistica.....	508
Regolarità edilizia.....	508
Vincoli od oneri condominiali .....	509
Lotto 43 .....	511



Descrizione.....	512
Completezza documentazione ex art. 567 .....	512
Titolarità .....	513
Confini .....	513
Consistenza .....	513
Cronistoria Dati Catastali .....	514
Dati Catastali .....	514
Precisazioni.....	514
Stato conservativo.....	515
Parti Comuni.....	515
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	515
Stato di occupazione .....	515
Provenienze Ventennali.....	516
Formalità pregiudizievoli.....	517
Normativa urbanistica.....	519
Regolarità edilizia.....	520
Vincoli od oneri condominiali .....	520
Lotto 44 .....	522
Descrizione.....	523
Completezza documentazione ex art. 567 .....	523
Titolarità .....	524
Confini .....	524
Consistenza .....	524
Cronistoria Dati Catastali .....	525
Dati Catastali .....	525
Precisazioni.....	525
Stato conservativo.....	526
Parti Comuni.....	526
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	526
Stato di occupazione .....	526
Provenienze Ventennali.....	527
Formalità pregiudizievoli.....	528
Normativa urbanistica.....	530
Regolarità edilizia.....	530
Vincoli od oneri condominiali .....	531
Lotto 45 .....	532
Descrizione.....	533
Completezza documentazione ex art. 567 .....	533



Titolarità .....	534
Confini .....	534
Consistenza .....	534
Cronistoria Dati Catastali .....	535
Dati Catastali .....	535
Precisazioni.....	535
Stato conservativo.....	536
Parti Comuni.....	536
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	536
Stato di occupazione .....	536
Provenienze Ventennali.....	537
Formalità pregiudizievoli.....	538
Normativa urbanistica.....	540
Regolarità edilizia.....	540
Vincoli od oneri condominiali .....	541
Lotto 46 .....	543
Descrizione.....	544
<b>Bene N° 46</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano 4 .....	544
<b>Bene N° 47</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano Terra.....	544
<b>Bene N° 48</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 3, piano S1 .....	545
Completezza documentazione ex art. 567 .....	545
<b>Bene N° 46</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano 4 .....	545
<b>Bene N° 47</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano Terra.....	546
<b>Bene N° 48</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 3, piano S1 .....	546
Titolarità .....	546
<b>Bene N° 46</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano 4 .....	547
<b>Bene N° 47</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano Terra.....	547
<b>Bene N° 48</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 3, piano S1 .....	547
Confini .....	548
<b>Bene N° 46</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano 4 .....	548



<b>Bene N° 47</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano Terra.....	548
<b>Bene N° 48</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 3, piano S1 .....	548
Consistenza .....	548
<b>Bene N° 46</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano 4 .....	548
<b>Bene N° 47</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano Terra.....	549
<b>Bene N° 48</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 3, piano S1 .....	549
Cronistoria Dati Catastali .....	550
<b>Bene N° 46</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano 4 .....	550
<b>Bene N° 47</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano Terra.....	550
<b>Bene N° 48</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 3, piano S1 .....	550
Dati Catastali .....	550
<b>Bene N° 46</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano 4 .....	550
<b>Bene N° 47</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano Terra.....	551
<b>Bene N° 48</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 3, piano S1 .....	551
Precisazioni.....	552
<b>Bene N° 46</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano 4 .....	552
<b>Bene N° 47</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano Terra.....	552
<b>Bene N° 48</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 3, piano S1 .....	553
Stato conservativo.....	553
<b>Bene N° 46</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano 4 .....	553
<b>Bene N° 47</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano Terra.....	553
<b>Bene N° 48</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 3, piano S1 .....	554
Parti Comuni.....	554
<b>Bene N° 46</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano 4 .....	554





<b>Bene N° 47</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano Terra.....	554
<b>Bene N° 48</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 3, piano S1 .....	554
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	555
<b>Bene N° 46</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano 4 .....	555
<b>Bene N° 47</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano Terra.....	555
<b>Bene N° 48</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 3, piano S1 .....	555
Stato di occupazione .....	556
<b>Bene N° 46</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano 4 .....	556
<b>Bene N° 47</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano Terra.....	556
<b>Bene N° 48</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 3, piano S1 .....	556
Provenienze Ventennali.....	557
<b>Bene N° 46</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano 4 .....	557
<b>Bene N° 47</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano Terra.....	558
<b>Bene N° 48</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 3, piano S1 .....	559
Formalità pregiudizievoli.....	560
<b>Bene N° 46</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano 4 .....	560
<b>Bene N° 47</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano Terra.....	563
<b>Bene N° 48</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 3, piano S1 .....	565
Normativa urbanistica.....	567
<b>Bene N° 46</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano 4 .....	567
<b>Bene N° 47</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano Terra.....	568
<b>Bene N° 48</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 3, piano S1 .....	568
Regolarità edilizia.....	569
<b>Bene N° 46</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano 4 .....	569



<b>Bene N° 47</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano Terra.....	570
<b>Bene N° 48</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 3, piano S1 .....	571
Vincoli od oneri condominiali .....	571
<b>Bene N° 46</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano 4 .....	571
<b>Bene N° 47</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano Terra.....	572
<b>Bene N° 48</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 3, piano S1 .....	572
Lotto 47 .....	573
Descrizione.....	574
<b>Bene N° 49</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano 4 .....	574
<b>Bene N° 50</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano Terra.....	574
<b>Bene N° 51</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 6, piano S1 .....	575
Completezza documentazione ex art. 567 .....	575
<b>Bene N° 49</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano 4 .....	575
<b>Bene N° 50</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano Terra.....	576
<b>Bene N° 51</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 6, piano S1 .....	576
Titolarità .....	577
<b>Bene N° 49</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano 4 .....	577
<b>Bene N° 50</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano Terra.....	577
<b>Bene N° 51</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 6, piano S1 .....	578
Confini .....	578
<b>Bene N° 49</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano 4 .....	578
<b>Bene N° 50</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano Terra.....	578
<b>Bene N° 51</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 6, piano S1 .....	578
Consistenza .....	578
<b>Bene N° 49</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano 4 .....	578



<b>Bene N° 50</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano Terra.....	579
<b>Bene N° 51</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 6, piano S1 .....	580
Cronistoria Dati Catastali .....	580
<b>Bene N° 49</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano 4 .....	580
<b>Bene N° 50</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano Terra.....	580
<b>Bene N° 51</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 6, piano S1 .....	580
Dati Catastali .....	580
<b>Bene N° 49</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano 4 .....	580
<b>Bene N° 50</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano Terra.....	581
<b>Bene N° 51</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 6, piano S1 .....	582
Precisazioni.....	582
<b>Bene N° 49</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano 4 .....	582
<b>Bene N° 50</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano Terra.....	583
<b>Bene N° 51</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 6, piano S1 .....	583
Stato conservativo.....	583
<b>Bene N° 49</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano 4 .....	584
<b>Bene N° 50</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano Terra.....	584
<b>Bene N° 51</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 6, piano S1 .....	584
Parti Comuni.....	584
<b>Bene N° 49</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano 4 .....	584
<b>Bene N° 50</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano Terra.....	584
<b>Bene N° 51</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 6, piano S1 .....	585
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	585
<b>Bene N° 49</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano 4 .....	585



<b>Bene N° 50</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano Terra.....	586
<b>Bene N° 51</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 6, piano S1 .....	586
Stato di occupazione .....	586
<b>Bene N° 49</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano 4 .....	586
<b>Bene N° 50</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano Terra.....	586
<b>Bene N° 51</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 6, piano S1 .....	587
Provenienze Ventennali.....	587
<b>Bene N° 49</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano 4 .....	587
<b>Bene N° 50</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano Terra.....	588
<b>Bene N° 51</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 6, piano S1 .....	589
Formalità pregiudizievoli.....	590
<b>Bene N° 49</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano 4 .....	590
<b>Bene N° 50</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano Terra.....	593
<b>Bene N° 51</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 6, piano S1 .....	595
Normativa urbanistica.....	598
<b>Bene N° 49</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano 4 .....	598
<b>Bene N° 50</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano Terra.....	598
<b>Bene N° 51</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 6, piano S1 .....	599
Regolarità edilizia.....	599
<b>Bene N° 49</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano 4 .....	599
<b>Bene N° 50</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano Terra.....	600
<b>Bene N° 51</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 6, piano S1 .....	601
Vincoli od oneri condominiali .....	602
<b>Bene N° 49</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano 4 .....	602



<b>Bene N° 50</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano Terra.....	602
<b>Bene N° 51</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 6, piano S1 .....	602
<b>Lotto 48</b> .....	604
Descrizione.....	605
Completezza documentazione ex art. 567 .....	605
Titolarità .....	606
Confini.....	606
Consistenza .....	606
Cronistoria Dati Catastali .....	607
Dati Catastali .....	607
Precisazioni.....	607
Stato conservativo.....	608
Parti Comuni.....	608
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	608
Stato di occupazione .....	608
Provenienze Ventennali.....	609
Formalità pregiudizievoli.....	610
Normativa urbanistica.....	612
Regolarità edilizia.....	613
Vincoli od oneri condominiali .....	614
<b>Lotto 49</b> .....	615
Descrizione.....	616
Completezza documentazione ex art. 567 .....	616
Titolarità .....	617
Confini.....	617
Consistenza .....	617
Cronistoria Dati Catastali .....	618
Dati Catastali .....	618
Precisazioni.....	618
Stato conservativo.....	619
Parti Comuni.....	619
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	619
Stato di occupazione .....	619
Provenienze Ventennali.....	620
Formalità pregiudizievoli.....	621
Normativa urbanistica.....	623
Regolarità edilizia.....	624



Vincoli od oneri condominiali .....	625
Lotto 50 .....	626
Descrizione.....	627
Completezza documentazione ex art. 567 .....	627
Titolarità .....	628
Confini.....	628
Consistenza .....	628
Cronistoria Dati Catastali .....	629
Dati Catastali .....	629
Precisazioni.....	629
Stato conservativo.....	630
Parti Comuni.....	630
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	630
Stato di occupazione .....	630
Provenienze Ventennali.....	631
Formalità pregiudizievoli.....	632
Normativa urbanistica.....	634
Regolarità edilizia.....	635
Vincoli od oneri condominiali .....	636
Lotto 51 .....	637
Descrizione.....	638
Completezza documentazione ex art. 567 .....	638
Titolarità .....	639
Confini.....	639
Consistenza .....	639
Cronistoria Dati Catastali .....	640
Dati Catastali .....	640
Precisazioni.....	640
Stato conservativo.....	641
Parti Comuni.....	641
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	641
Stato di occupazione .....	641
Provenienze Ventennali.....	642
Formalità pregiudizievoli.....	643
Normativa urbanistica.....	645
Regolarità edilizia.....	646
Vincoli od oneri condominiali .....	646
Lotto 52 .....	648



Descrizione.....	649
Completezza documentazione ex art. 567 .....	649
Titolarità .....	650
Confini .....	650
Consistenza .....	650
Cronistoria Dati Catastali .....	651
Dati Catastali .....	651
Precisazioni.....	651
Stato conservativo.....	652
Parti Comuni.....	652
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	652
Stato di occupazione .....	652
Provenienze Ventennali.....	653
Formalità pregiudizievoli.....	654
Normativa urbanistica.....	656
Regolarità edilizia.....	657
Vincoli od oneri condominiali .....	657
Lotto 53 .....	659
Descrizione.....	660
Completezza documentazione ex art. 567 .....	660
Titolarità .....	661
Confini .....	661
Consistenza .....	661
Cronistoria Dati Catastali .....	662
Dati Catastali .....	662
Precisazioni.....	662
Stato conservativo.....	663
Parti Comuni.....	663
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	663
Stato di occupazione .....	663
Provenienze Ventennali.....	664
Formalità pregiudizievoli.....	665
Normativa urbanistica.....	667
Regolarità edilizia.....	668
Vincoli od oneri condominiali .....	668
Lotto 54 .....	670
Descrizione.....	671
Completezza documentazione ex art. 567 .....	671



Titolarità .....	672
Confini .....	672
Consistenza .....	672
Cronistoria Dati Catastali .....	673
Dati Catastali .....	673
Precisazioni.....	673
Stato conservativo.....	674
Parti Comuni.....	674
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	674
Stato di occupazione .....	674
Provenienze Ventennali.....	675
Formalità pregiudizievoli.....	676
Normativa urbanistica.....	678
Regolarità edilizia.....	679
Vincoli od oneri condominiali .....	679
Lotto 55 .....	681
Descrizione.....	682
Completezza documentazione ex art. 567 .....	682
Titolarità .....	683
Confini .....	683
Consistenza .....	683
Cronistoria Dati Catastali .....	684
Dati Catastali .....	684
Precisazioni.....	684
Stato conservativo.....	685
Parti Comuni.....	685
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	685
Stato di occupazione .....	685
Provenienze Ventennali.....	686
Formalità pregiudizievoli.....	687
Normativa urbanistica.....	689
Regolarità edilizia.....	690
Vincoli od oneri condominiali .....	691
Lotto 56 .....	692
Descrizione.....	693
Completezza documentazione ex art. 567 .....	693
Titolarità .....	694
Confini .....	694





Consistenza .....	694
Cronistoria Dati Catastali .....	695
Dati Catastali .....	695
Precisazioni.....	695
Stato conservativo.....	696
Parti Comuni.....	696
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	696
Stato di occupazione .....	696
Provenienze Ventennali.....	697
Formalità pregiudizievoli.....	698
Normativa urbanistica.....	700
Regolarità edilizia.....	701
Vincoli od oneri condominiali .....	702
Lotto 57 .....	703
Descrizione.....	704
Completezza documentazione ex art. 567 .....	704
Titolarità .....	704
Confini .....	705
Consistenza .....	705
Cronistoria Dati Catastali .....	706
Dati Catastali .....	706
Precisazioni.....	706
Stato conservativo.....	707
Parti Comuni.....	707
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	707
Stato di occupazione .....	707
Provenienze Ventennali.....	708
Formalità pregiudizievoli.....	709
Normativa urbanistica.....	711
Regolarità edilizia.....	711
Vincoli od oneri condominiali .....	712
Lotto 58 .....	714
Descrizione.....	715
Completezza documentazione ex art. 567 .....	715
Titolarità .....	716
Confini .....	716
Consistenza .....	716
Cronistoria Dati Catastali .....	717



Dati Catastali .....	717
Precisazioni.....	717
Stato conservativo.....	718
Parti Comuni.....	718
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	718
Stato di occupazione .....	718
Provenienze Ventennali.....	719
Formalità pregiudizievoli.....	720
Normativa urbanistica.....	722
Regolarità edilizia.....	723
Vincoli od oneri condominiali .....	723
Lotto 59 .....	725
Descrizione.....	726
Completezza documentazione ex art. 567 .....	726
Titolarità .....	727
Confini .....	727
Consistenza .....	727
Cronistoria Dati Catastali .....	728
Dati Catastali .....	728
Precisazioni.....	728
Stato conservativo.....	729
Parti Comuni.....	729
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	729
Stato di occupazione .....	729
Provenienze Ventennali.....	730
Formalità pregiudizievoli.....	731
Normativa urbanistica.....	733
Regolarità edilizia.....	734
Vincoli od oneri condominiali .....	734
Lotto 60 .....	736
Descrizione.....	737
Completezza documentazione ex art. 567 .....	737
Titolarità .....	738
Confini .....	738
Consistenza .....	738
Cronistoria Dati Catastali .....	739
Dati Catastali .....	739
Precisazioni.....	739



Stato conservativo.....	740
Parti Comuni.....	740
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	740
Stato di occupazione .....	740
Provenienze Ventennali.....	741
Formalità pregiudizievoli.....	742
Normativa urbanistica.....	744
Regolarità edilizia.....	745
Vincoli od oneri condominiali .....	746
Lotto 61 .....	747
Descrizione.....	748
Completezza documentazione ex art. 567 .....	748
Titolarità .....	749
Confini .....	749
Consistenza .....	749
Cronistoria Dati Catastali .....	750
Dati Catastali .....	750
Precisazioni.....	750
Stato conservativo.....	751
Parti Comuni.....	751
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	751
Stato di occupazione .....	751
Provenienze Ventennali.....	752
Formalità pregiudizievoli.....	753
Normativa urbanistica.....	755
Regolarità edilizia.....	756
Vincoli od oneri condominiali .....	757
Lotto 62 .....	758
Descrizione.....	759
Completezza documentazione ex art. 567 .....	759
Titolarità .....	760
Confini .....	760
Consistenza .....	760
Cronistoria Dati Catastali .....	761
Dati Catastali .....	761
Precisazioni.....	761
Stato conservativo.....	762
Parti Comuni.....	762



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	762
Stato di occupazione .....	762
Provenienze Ventennali.....	763
Formalità pregiudizievoli.....	764
Normativa urbanistica.....	766
Regolarità edilizia.....	767
Vincoli od oneri condominiali .....	768
Lotto 63 .....	769
Descrizione.....	770
Completezza documentazione ex art. 567 .....	770
Titolarità .....	771
Confini.....	771
Consistenza .....	771
Cronistoria Dati Catastali .....	772
Dati Catastali .....	772
Precisazioni.....	772
Stato conservativo.....	773
Parti Comuni.....	773
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	773
Stato di occupazione .....	773
Provenienze Ventennali.....	774
Formalità pregiudizievoli.....	775
Normativa urbanistica.....	777
Regolarità edilizia.....	778
Vincoli od oneri condominiali .....	778
Lotto 64 .....	780
Descrizione.....	781
Completezza documentazione ex art. 567 .....	781
Titolarità .....	782
Confini.....	782
Consistenza .....	782
Cronistoria Dati Catastali .....	783
Dati Catastali .....	783
Precisazioni.....	783
Stato conservativo.....	784
Parti Comuni.....	784
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	784
Stato di occupazione .....	784



Provenienze Ventennali.....	785
Formalità pregiudizievoli.....	786
Normativa urbanistica.....	788
Regolarità edilizia.....	789
Vincoli od oneri condominiali .....	790
Lotto 65 .....	791
Descrizione.....	792
Completezza documentazione ex art. 567 .....	792
Titolarità .....	793
Confini .....	793
Consistenza .....	793
Cronistoria Dati Catastali .....	794
Dati Catastali .....	794
Precisazioni.....	794
Stato conservativo.....	795
Parti Comuni.....	795
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	795
Stato di occupazione .....	795
Provenienze Ventennali.....	796
Formalità pregiudizievoli.....	797
Normativa urbanistica.....	799
Regolarità edilizia.....	800
Vincoli od oneri condominiali .....	800
Lotto 66 .....	802
Descrizione.....	803
Completezza documentazione ex art. 567 .....	803
Titolarità .....	804
Confini .....	804
Consistenza .....	804
Cronistoria Dati Catastali .....	805
Dati Catastali .....	805
Precisazioni.....	805
Stato conservativo.....	806
Parti Comuni.....	806
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	806
Stato di occupazione .....	806
Provenienze Ventennali.....	807
Formalità pregiudizievoli.....	808



Normativa urbanistica.....	810
Regolarità edilizia.....	811
Vincoli od oneri condominiali .....	811
Lotto 67 .....	813
Descrizione.....	814
Completezza documentazione ex art. 567 .....	814
Titolarità .....	815
Confini .....	815
Consistenza .....	815
Cronistoria Dati Catastali .....	816
Dati Catastali .....	816
Precisazioni.....	816
Stato conservativo.....	817
Parti Comuni.....	817
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	817
Stato di occupazione .....	817
Provenienze Ventennali.....	818
Formalità pregiudizievoli.....	819
Normativa urbanistica.....	821
Regolarità edilizia.....	822
Vincoli od oneri condominiali .....	822
Lotto 68 .....	824
Descrizione.....	825
Completezza documentazione ex art. 567 .....	825
Titolarità .....	826
Confini .....	826
Consistenza .....	826
Cronistoria Dati Catastali .....	827
Dati Catastali .....	827
Precisazioni.....	827
Stato conservativo.....	828
Parti Comuni.....	828
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	828
Stato di occupazione .....	828
Provenienze Ventennali.....	829
Formalità pregiudizievoli.....	830
Normativa urbanistica.....	832
Regolarità edilizia.....	833



Vincoli od oneri condominiali .....	834
Lotto 69 .....	835
Descrizione.....	836
Completezza documentazione ex art. 567 .....	836
Titolarità .....	837
Confini.....	837
Consistenza .....	837
Cronistoria Dati Catastali .....	838
Dati Catastali .....	838
Precisazioni.....	838
Stato conservativo.....	839
Parti Comuni.....	839
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	839
Stato di occupazione .....	839
Provenienze Ventennali.....	840
Formalità pregiudizievoli.....	841
Normativa urbanistica.....	843
Regolarità edilizia.....	844
Vincoli od oneri condominiali .....	844
Lotto 70 .....	846
Descrizione.....	847
Completezza documentazione ex art. 567 .....	847
Titolarità .....	848
Confini.....	848
Consistenza .....	848
Cronistoria Dati Catastali .....	849
Dati Catastali .....	849
Precisazioni.....	849
Stato conservativo.....	850
Parti Comuni.....	850
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	850
Stato di occupazione .....	850
Provenienze Ventennali.....	851
Formalità pregiudizievoli.....	852
Normativa urbanistica.....	854
Regolarità edilizia.....	855
Vincoli od oneri condominiali .....	855
Lotto 71 .....	857



Descrizione.....	858
Completezza documentazione ex art. 567 .....	858
Titolarità .....	859
Confini .....	859
Consistenza .....	859
Cronistoria Dati Catastali .....	860
Dati Catastali .....	860
Precisazioni.....	860
Stato conservativo.....	861
Parti Comuni.....	861
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	861
Stato di occupazione .....	861
Provenienze Ventennali.....	862
Formalità pregiudizievoli.....	863
Normativa urbanistica.....	865
Regolarità edilizia.....	866
Vincoli od oneri condominiali .....	867
Lotto 72 .....	868
Descrizione.....	869
Completezza documentazione ex art. 567 .....	869
Titolarità .....	870
Confini .....	870
Consistenza .....	870
Cronistoria Dati Catastali .....	871
Dati Catastali .....	871
Precisazioni.....	871
Stato conservativo.....	872
Parti Comuni.....	872
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	872
Stato di occupazione .....	872
Provenienze Ventennali.....	873
Formalità pregiudizievoli.....	874
Normativa urbanistica.....	876
Regolarità edilizia.....	877
Vincoli od oneri condominiali .....	878
Lotto 73 .....	879
Descrizione.....	880
Completezza documentazione ex art. 567 .....	880





Titolarità .....	881
Confini .....	881
Consistenza .....	881
Cronistoria Dati Catastali .....	882
Dati Catastali .....	882
Precisazioni.....	882
Stato conservativo.....	883
Parti Comuni.....	883
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	883
Stato di occupazione .....	883
Provenienze Ventennali.....	884
Formalità pregiudizievoli.....	885
Normativa urbanistica.....	887
Regolarità edilizia.....	888
Vincoli od oneri condominiali .....	888
Lotto 74 .....	890
Descrizione.....	891
Completezza documentazione ex art. 567 .....	891
Titolarità .....	892
Confini .....	892
Consistenza .....	892
Cronistoria Dati Catastali .....	893
Dati Catastali .....	893
Precisazioni.....	893
Stato conservativo.....	894
Parti Comuni.....	894
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	894
Stato di occupazione .....	894
Provenienze Ventennali.....	895
Formalità pregiudizievoli.....	896
Normativa urbanistica.....	898
Regolarità edilizia.....	899
Vincoli od oneri condominiali .....	899
Lotto 75 .....	901
Descrizione.....	902
Completezza documentazione ex art. 567 .....	902
Titolarità .....	903
Confini .....	903



Consistenza .....	903
Cronistoria Dati Catastali .....	904
Dati Catastali .....	904
Precisazioni.....	904
Stato conservativo.....	905
Parti Comuni.....	905
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	905
Stato di occupazione .....	905
Provenienze Ventennali.....	906
Formalità pregiudizievoli.....	907
Normativa urbanistica.....	909
Regolarità edilizia.....	910
Vincoli od oneri condominiali .....	911
Lotto 76 .....	912
Descrizione.....	913
Completezza documentazione ex art. 567 .....	913
Titolarità .....	914
Confini .....	914
Consistenza .....	914
Cronistoria Dati Catastali .....	915
Dati Catastali .....	915
Precisazioni.....	915
Stato conservativo.....	916
Parti Comuni.....	916
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	916
Stato di occupazione .....	916
Provenienze Ventennali.....	917
Formalità pregiudizievoli.....	918
Normativa urbanistica.....	920
Regolarità edilizia.....	921
Vincoli od oneri condominiali .....	921
Lotto 77 .....	923
Descrizione.....	924
Completezza documentazione ex art. 567 .....	924
Titolarità .....	925
Confini .....	925
Consistenza .....	925
Cronistoria Dati Catastali .....	926



Dati Catastali .....	926
Precisazioni.....	926
Stato conservativo.....	927
Parti Comuni.....	927
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	927
Stato di occupazione .....	927
Provenienze Ventennali.....	928
Formalità pregiudizievoli.....	929
Normativa urbanistica.....	931
Regolarità edilizia.....	932
Vincoli od oneri condominiali .....	933
Lotto 78 .....	934
Descrizione.....	935
Completezza documentazione ex art. 567 .....	935
Titolarità .....	936
Confini .....	936
Consistenza .....	936
Cronistoria Dati Catastali .....	937
Dati Catastali .....	937
Precisazioni.....	937
Stato conservativo.....	938
Parti Comuni.....	938
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	938
Stato di occupazione .....	938
Provenienze Ventennali.....	939
Formalità pregiudizievoli.....	940
Normativa urbanistica.....	942
Regolarità edilizia.....	943
Vincoli od oneri condominiali .....	944
Lotto 79 .....	945
Descrizione.....	946
<b>Bene N° 83</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	946
<b>Bene N° 84</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	946
Completezza documentazione ex art. 567 .....	947
<b>Bene N° 83</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	947



<b>Bene N° 84</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	947
Titolarità .....	948
<b>Bene N° 83</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	948
<b>Bene N° 84</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	948
Confini .....	949
<b>Bene N° 83</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	949
<b>Bene N° 84</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	949
Consistenza .....	949
<b>Bene N° 83</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	949
<b>Bene N° 84</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	950
Cronistoria Dati Catastali .....	950
<b>Bene N° 83</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	950
<b>Bene N° 84</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	950
Dati Catastali .....	950
<b>Bene N° 83</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	950
<b>Bene N° 84</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	951
Precisazioni.....	952
<b>Bene N° 83</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	952
<b>Bene N° 84</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	952
Stato conservativo.....	952
<b>Bene N° 83</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	952
<b>Bene N° 84</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	953
Parti Comuni.....	953
<b>Bene N° 83</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	953
<b>Bene N° 84</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	953
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	954



<b>Bene N° 83</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	954
<b>Bene N° 84</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	954
Stato di occupazione .....	954
<b>Bene N° 83</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	954
<b>Bene N° 84</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	955
Provenienze Ventennali.....	955
<b>Bene N° 83</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	955
<b>Bene N° 84</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	956
Formalità pregiudizievoli.....	957
<b>Bene N° 83</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	957
<b>Bene N° 84</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	960
Normativa urbanistica.....	962
<b>Bene N° 83</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	962
<b>Bene N° 84</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	963
Regolarità edilizia.....	963
<b>Bene N° 83</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	963
<b>Bene N° 84</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	964
Vincoli od oneri condominiali .....	965
<b>Bene N° 83</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	965
<b>Bene N° 84</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra.....	965
Lotto 80 .....	966
Descrizione.....	967
<b>Bene N° 85</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano 4° .....	967
<b>Bene N° 86</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano Terra .....	967
Completezza documentazione ex art. 567 .....	968
<b>Bene N° 85</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano 4° .....	968



<b>Bene N° 86</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano Terra .....	968
Titolarità .....	969
<b>Bene N° 85</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano 4° .....	969
<b>Bene N° 86</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano Terra .....	969
Confini .....	970
<b>Bene N° 85</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano 4° .....	970
<b>Bene N° 86</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano Terra .....	970
Consistenza .....	970
<b>Bene N° 85</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano 4° .....	970
<b>Bene N° 86</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano Terra .....	970
Cronistoria Dati Catastali .....	971
<b>Bene N° 85</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano 4° .....	971
<b>Bene N° 86</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano Terra .....	971
Dati Catastali .....	971
<b>Bene N° 85</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano 4° .....	971
<b>Bene N° 86</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano Terra .....	972
Precisazioni .....	973
<b>Bene N° 85</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano 4° .....	973
<b>Bene N° 86</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano Terra .....	973
Stato conservativo .....	973
<b>Bene N° 85</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano 4° .....	973
<b>Bene N° 86</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano Terra .....	974
Parti Comuni .....	974
<b>Bene N° 85</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano 4° .....	974
<b>Bene N° 86</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano Terra .....	974
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	975



<b>Bene N° 85</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano 4° .....	975
<b>Bene N° 86</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano Terra .....	975
Stato di occupazione .....	975
<b>Bene N° 85</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano 4° .....	975
<b>Bene N° 86</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano Terra .....	975
Provenienze Ventennali.....	976
<b>Bene N° 85</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano 4° .....	976
<b>Bene N° 86</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano Terra .....	977
Formalità pregiudizievoli.....	978
<b>Bene N° 85</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano 4° .....	978
<b>Bene N° 86</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano Terra .....	981
Normativa urbanistica.....	983
<b>Bene N° 85</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano 4° .....	983
<b>Bene N° 86</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano Terra .....	983
Regolarità edilizia.....	984
<b>Bene N° 85</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano 4° .....	984
<b>Bene N° 86</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano Terra .....	985
Vincoli od oneri condominiali .....	986
<b>Bene N° 85</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano 4° .....	986
<b>Bene N° 86</b> - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano Terra .....	986
Stima / Formazione lotti .....	988
<b>Lotto 1</b> .....	988
<b>Lotto 2</b> .....	990
<b>Lotto 3</b> .....	992
<b>Lotto 4</b> .....	995
<b>Lotto 5</b> .....	997
<b>Lotto 6</b> .....	999
<b>Lotto 7</b> .....	1002



<b>Lotto 8</b> .....	1004
<b>Lotto 9</b> .....	1007
<b>Lotto 10</b> .....	1009
<b>Lotto 11</b> .....	1011
<b>Lotto 12</b> .....	1014
<b>Lotto 13</b> .....	1016
<b>Lotto 14</b> .....	1018
<b>Lotto 15</b> .....	1021
<b>Lotto 16</b> .....	1023
<b>Lotto 17</b> .....	1025
<b>Lotto 18</b> .....	1028
<b>Lotto 19</b> .....	1030
<b>Lotto 20</b> .....	1032
<b>Lotto 21</b> .....	1035
<b>Lotto 22</b> .....	1037
<b>Lotto 23</b> .....	1039
<b>Lotto 24</b> .....	1042
<b>Lotto 25</b> .....	1044
<b>Lotto 26</b> .....	1047
<b>Lotto 27</b> .....	1049
<b>Lotto 28</b> .....	1051
<b>Lotto 29</b> .....	1053
<b>Lotto 30</b> .....	1056
<b>Lotto 31</b> .....	1058
<b>Lotto 32</b> .....	1061
<b>Lotto 33</b> .....	1063
<b>Lotto 34</b> .....	1065
<b>Lotto 35</b> .....	1068
<b>Lotto 36</b> .....	1070
<b>Lotto 37</b> .....	1072
<b>Lotto 38</b> .....	1075
<b>Lotto 39</b> .....	1077
<b>Lotto 40</b> .....	1079
<b>Lotto 41</b> .....	1082
<b>Lotto 42</b> .....	1084
<b>Lotto 43</b> .....	1087
<b>Lotto 44</b> .....	1089
<b>Lotto 45</b> .....	1092





<b>Lotto 46</b> .....	1094
<b>Lotto 47</b> .....	1100
<b>Lotto 48</b> .....	1106
<b>Lotto 49</b> .....	1109
<b>Lotto 50</b> .....	1111
<b>Lotto 51</b> .....	1114
<b>Lotto 52</b> .....	1116
<b>Lotto 53</b> .....	1119
<b>Lotto 54</b> .....	1121
<b>Lotto 55</b> .....	1123
<b>Lotto 56</b> .....	1126
<b>Lotto 57</b> .....	1128
<b>Lotto 58</b> .....	1131
<b>Lotto 59</b> .....	1133
<b>Lotto 60</b> .....	1136
<b>Lotto 61</b> .....	1138
<b>Lotto 62</b> .....	1141
<b>Lotto 63</b> .....	1143
<b>Lotto 64</b> .....	1146
<b>Lotto 65</b> .....	1148
<b>Lotto 66</b> .....	1151
<b>Lotto 67</b> .....	1153
<b>Lotto 68</b> .....	1155
<b>Lotto 69</b> .....	1158
<b>Lotto 70</b> .....	1160
<b>Lotto 71</b> .....	1163
<b>Lotto 72</b> .....	1165
<b>Lotto 73</b> .....	1168
<b>Lotto 74</b> .....	1170
<b>Lotto 75</b> .....	1173
<b>Lotto 76</b> .....	1175
<b>Lotto 77</b> .....	1178
<b>Lotto 78</b> .....	1180
<b>Lotto 79</b> .....	1183
<b>Lotto 80</b> .....	1187
Riserve e particolarità da segnalare .....	1192
Riepilogo bando d'asta .....	1194
<b>Lotto 1</b> .....	1194



<b>Lotto 2</b> .....	1194
<b>Lotto 3</b> .....	1195
<b>Lotto 4</b> .....	1196
<b>Lotto 5</b> .....	1196
<b>Lotto 6</b> .....	1197
<b>Lotto 7</b> .....	1198
<b>Lotto 8</b> .....	1198
<b>Lotto 9</b> .....	1199
<b>Lotto 10</b> .....	1200
<b>Lotto 11</b> .....	1201
<b>Lotto 12</b> .....	1201
<b>Lotto 13</b> .....	1202
<b>Lotto 14</b> .....	1203
<b>Lotto 15</b> .....	1203
<b>Lotto 16</b> .....	1204
<b>Lotto 17</b> .....	1205
<b>Lotto 18</b> .....	1205
<b>Lotto 19</b> .....	1206
<b>Lotto 20</b> .....	1207
<b>Lotto 21</b> .....	1207
<b>Lotto 22</b> .....	1208
<b>Lotto 23</b> .....	1209
<b>Lotto 24</b> .....	1210
<b>Lotto 25</b> .....	1210
<b>Lotto 26</b> .....	1211
<b>Lotto 27</b> .....	1212
<b>Lotto 28</b> .....	1212
<b>Lotto 29</b> .....	1213
<b>Lotto 30</b> .....	1214
<b>Lotto 31</b> .....	1214
<b>Lotto 32</b> .....	1215
<b>Lotto 33</b> .....	1216
<b>Lotto 34</b> .....	1216
<b>Lotto 35</b> .....	1217
<b>Lotto 36</b> .....	1218
<b>Lotto 37</b> .....	1219
<b>Lotto 38</b> .....	1219
<b>Lotto 39</b> .....	1220



<b>Lotto 40</b> .....	1221
<b>Lotto 41</b> .....	1221
<b>Lotto 42</b> .....	1222
<b>Lotto 43</b> .....	1223
<b>Lotto 44</b> .....	1223
<b>Lotto 45</b> .....	1224
<b>Lotto 46</b> .....	1225
<b>Lotto 47</b> .....	1227
<b>Lotto 48</b> .....	1229
<b>Lotto 49</b> .....	1229
<b>Lotto 50</b> .....	1230
<b>Lotto 51</b> .....	1231
<b>Lotto 52</b> .....	1231
<b>Lotto 53</b> .....	1232
<b>Lotto 54</b> .....	1233
<b>Lotto 55</b> .....	1233
<b>Lotto 56</b> .....	1234
<b>Lotto 57</b> .....	1234
<b>Lotto 58</b> .....	1235
<b>Lotto 59</b> .....	1236
<b>Lotto 60</b> .....	1236
<b>Lotto 61</b> .....	1237
<b>Lotto 62</b> .....	1238
<b>Lotto 63</b> .....	1238
<b>Lotto 64</b> .....	1239
<b>Lotto 65</b> .....	1240
<b>Lotto 66</b> .....	1240
<b>Lotto 67</b> .....	1241
<b>Lotto 68</b> .....	1242
<b>Lotto 69</b> .....	1242
<b>Lotto 70</b> .....	1243
<b>Lotto 71</b> .....	1244
<b>Lotto 72</b> .....	1244
<b>Lotto 73</b> .....	1245
<b>Lotto 74</b> .....	1246
<b>Lotto 75</b> .....	1246
<b>Lotto 76</b> .....	1247
<b>Lotto 77</b> .....	1248



<b>Lotto 78</b> .....	1248
<b>Lotto 79</b> .....	1249
<b>Lotto 80</b> .....	1250
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 398/2020 del R.G.E. ....	1252
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 12.920,00</b> .....	1252
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 12.112,50</b> .....	1252
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 22.610,00</b> .....	1253
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 20.187,50</b> .....	1253
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 13.727,50</b> .....	1254
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 13.727,50</b> .....	1254
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 20.187,50</b> .....	1255
<b>Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 21.896,00</b> .....	1255
<b>Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 12.112,50</b> .....	1256
<b>Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 12.112,50</b> .....	1256
<b>Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 12.112,50</b> .....	1257
<b>Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 12.112,50</b> .....	1257
<b>Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 12.112,50</b> .....	1258
<b>Lotto 14 - Prezzo base d'asta: € 12.920,00</b> .....	1258
<b>Lotto 15 - Prezzo base d'asta: € 12.920,00</b> .....	1259
<b>Lotto 16 - Prezzo base d'asta: € 13.727,50</b> .....	1259
<b>Lotto 17 - Prezzo base d'asta: € 13.727,50</b> .....	1260
<b>Lotto 18 - Prezzo base d'asta: € 13.727,50</b> .....	1260
<b>Lotto 19 - Prezzo base d'asta: € 13.727,50</b> .....	1261
<b>Lotto 20 - Prezzo base d'asta: € 13.727,50</b> .....	1261
<b>Lotto 21 - Prezzo base d'asta: € 21.896,00</b> .....	1262
<b>Lotto 22 - Prezzo base d'asta: € 12.112,50</b> .....	1262
<b>Lotto 23 - Prezzo base d'asta: € 22.610,00</b> .....	1263
<b>Lotto 24 - Prezzo base d'asta: € 21.896,00</b> .....	1263
<b>Lotto 25 - Prezzo base d'asta: € 12.112,50</b> .....	1264
<b>Lotto 26 - Prezzo base d'asta: € 22.610,00</b> .....	1264
<b>Lotto 27 - Prezzo base d'asta: € 13.727,50</b> .....	1265
<b>Lotto 28 - Prezzo base d'asta: € 13.727,50</b> .....	1265
<b>Lotto 29 - Prezzo base d'asta: € 12.920,00</b> .....	1266
<b>Lotto 30 - Prezzo base d'asta: € 12.112,50</b> .....	1266
<b>Lotto 31 - Prezzo base d'asta: € 19.550,00</b> .....	1267
<b>Lotto 32 - Prezzo base d'asta: € 13.294,00</b> .....	1267
<b>Lotto 33 - Prezzo base d'asta: € 13.727,50</b> .....	1268
<b>Lotto 34 - Prezzo base d'asta: € 20.187,50</b> .....	1268



<b>Lotto 35 - Prezzo base d'asta: € 22.610,00</b> .....	1269
<b>Lotto 36 - Prezzo base d'asta: € 12.112,50</b> .....	1269
<b>Lotto 37 - Prezzo base d'asta: € 12.112,50</b> .....	1270
<b>Lotto 38 - Prezzo base d'asta: € 13.727,50</b> .....	1270
<b>Lotto 39 - Prezzo base d'asta: € 22.610,00</b> .....	1271
<b>Lotto 40 - Prezzo base d'asta: € 21.896,00</b> .....	1271
<b>Lotto 41 - Prezzo base d'asta: € 21.896,00</b> .....	1272
<b>Lotto 42 - Prezzo base d'asta: € 12.920,00</b> .....	1272
<b>Lotto 43 - Prezzo base d'asta: € 21.896,00</b> .....	1273
<b>Lotto 44 - Prezzo base d'asta: € 13.727,50</b> .....	1273
<b>Lotto 45 - Prezzo base d'asta: € 13.294,00</b> .....	1274
<b>Lotto 46 - Prezzo base d'asta: € 87.108,60</b> .....	1274
<b>Lotto 47 - Prezzo base d'asta: € 89.749,00</b> .....	1276
<b>Lotto 48 - Prezzo base d'asta: € 16.422,00</b> .....	1277
<b>Lotto 49 - Prezzo base d'asta: € 11.730,00</b> .....	1278
<b>Lotto 50 - Prezzo base d'asta: € 11.730,00</b> .....	1278
<b>Lotto 51 - Prezzo base d'asta: € 12.112,50</b> .....	1279
<b>Lotto 52 - Prezzo base d'asta: € 11.305,00</b> .....	1279
<b>Lotto 53 - Prezzo base d'asta: € 11.305,00</b> .....	1280
<b>Lotto 54 - Prezzo base d'asta: € 10.497,50</b> .....	1280
<b>Lotto 55 - Prezzo base d'asta: € 10.166,00</b> .....	1281
<b>Lotto 56 - Prezzo base d'asta: € 10.166,00</b> .....	1281
<b>Lotto 57 - Prezzo base d'asta: € 10.497,50</b> .....	1282
<b>Lotto 58 - Prezzo base d'asta: € 12.112,50</b> .....	1282
<b>Lotto 59 - Prezzo base d'asta: € 10.497,50</b> .....	1283
<b>Lotto 60 - Prezzo base d'asta: € 10.166,00</b> .....	1283
<b>Lotto 61 - Prezzo base d'asta: € 11.730,00</b> .....	1284
<b>Lotto 62 - Prezzo base d'asta: € 10.948,00</b> .....	1284
<b>Lotto 63 - Prezzo base d'asta: € 10.497,50</b> .....	1285
<b>Lotto 64 - Prezzo base d'asta: € 16.422,00</b> .....	1285
<b>Lotto 65 - Prezzo base d'asta: € 12.112,50</b> .....	1286
<b>Lotto 66 - Prezzo base d'asta: € 11.730,00</b> .....	1286
<b>Lotto 67 - Prezzo base d'asta: € 10.497,50</b> .....	1287
<b>Lotto 68 - Prezzo base d'asta: € 10.166,00</b> .....	1287
<b>Lotto 69 - Prezzo base d'asta: € 11.730,00</b> .....	1288
<b>Lotto 70 - Prezzo base d'asta: € 10.948,00</b> .....	1288
<b>Lotto 71 - Prezzo base d'asta: € 14.960,00</b> .....	1289
<b>Lotto 72 - Prezzo base d'asta: € 10.166,00</b> .....	1289



<b>Lotto 73 - Prezzo base d'asta: € 10.166,00 .....</b>	<b>1290</b>
<b>Lotto 74 - Prezzo base d'asta: € 12.112,50 .....</b>	<b>1290</b>
<b>Lotto 75 - Prezzo base d'asta: € 16.422,00 .....</b>	<b>1291</b>
<b>Lotto 76 - Prezzo base d'asta: € 16.422,00 .....</b>	<b>1291</b>
<b>Lotto 77 - Prezzo base d'asta: € 10.166,00 .....</b>	<b>1292</b>
<b>Lotto 78 - Prezzo base d'asta: € 14.960,00 .....</b>	<b>1292</b>
<b>Lotto 79 - Prezzo base d'asta: € 122.512,00 .....</b>	<b>1293</b>
<b>Lotto 80 - Prezzo base d'asta: € 68.640,00 .....</b>	<b>1294</b>



## INCARICO

---

In data 30/12/2020, il sottoscritto Arch. Priori Michele, con studio in Largo Mario Cianca, 12 - 00049 - Velletri (RM), email studiotecnicopriori@gmail.com, PEC mi.priori@pec.archrm.it, Tel. 06 83924242, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/01/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1



- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 24** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 25** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 26** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 27** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 28** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 29** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 30** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 31** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 32** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 33** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 34** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 35** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 36** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 37** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 38** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 39** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 40** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 41** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 42** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 43** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 44** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 45** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1
- **Bene N° 46** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano 4
- **Bene N° 47** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano Terra
- **Bene N° 48** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 3, piano S1
- **Bene N° 49** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano 4





- **Bene N° 50** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano Terra
- **Bene N° 51** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 6, piano S1
- **Bene N° 52** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 9, piano S1
- **Bene N° 53** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 11, piano S1
- **Bene N° 54** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 12, piano S1
- **Bene N° 55** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 19, piano S1
- **Bene N° 56** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 20, piano S1
- **Bene N° 57** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano S1
- **Bene N° 58** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 3, piano S1
- **Bene N° 59** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 4, piano S1
- **Bene N° 60** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 5, piano S1
- **Bene N° 61** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 6, piano S1
- **Bene N° 62** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 11, piano S1
- **Bene N° 63** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 15, piano S1
- **Bene N° 64** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 16, piano S1
- **Bene N° 65** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 19, piano S1
- **Bene N° 66** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 21, piano S1
- **Bene N° 67** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 4, piano S1
- **Bene N° 68** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 9, piano S1



- **Bene N° 69** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 11, piano S1
- **Bene N° 70** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 12, piano S1
- **Bene N° 71** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 15, piano S1
- **Bene N° 72** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 16, piano S1
- **Bene N° 73** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 19, piano S1
- **Bene N° 74** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 20, piano S1
- **Bene N° 75** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 22, piano S1
- **Bene N° 76** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 3, piano S1
- **Bene N° 77** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 4, piano S1
- **Bene N° 78** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 7, piano S1
- **Bene N° 79** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 9, piano S1
- **Bene N° 80** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 10, piano S1
- **Bene N° 81** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 16, piano S1
- **Bene N° 82** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 22, piano S1
- **Bene N° 83** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra
- **Bene N° 84** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra
- **Bene N° 85** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano 4°
- **Bene N° 86** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano Terra



# LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 129 della stessa particella, spazio di manovra, rampa di accesso, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	128		C6	8	16		111,55 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

Sulla parete di fondo è presente un'asola munita di griglia in metallo, prospiciente l'intercapedine di areazione.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto ed occupato solo da alcuni materiali ed oggetti



poco ingombranti.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>





Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593



Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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



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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di , un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta agibile.

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori



straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 128 e 130 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.





## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	129		C6	8	15		104,58 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

Sulla parete di fondo è presente un'asola munita di griglia in metallo, prospiciente l'intercapedine di areazione.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente



relazione dallo scrivente, il bene era occupato da svariati oggetti e materiali ingombranti.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	31/07/1998				
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593



Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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



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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere



considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.





## LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 129 e 131 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	26,00 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>28,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>28,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	130		C6	8	28		195,22 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che l'accesso al bene è composto da due porte basculanti e non da un'unica apertura, così come riportato nella planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

Sulla parete di fondo è presente un'asola munita di griglia in metallo, prospiciente l'intercapedine di areazione.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di due porte in metallo con apertura basculante e soprastanti asole provviste di griglie in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato da svariati oggetti e materiali ingombranti.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data



04/08/2000, poi rettificato con atto del  
17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593  
Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \*\* il 16/04/2005  
Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135



Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*  
Iscritto a \* il 24/06/2015  
Reg. gen. \* - Reg. part. 4043  
Importo: € 1.436.664,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: EQUITALIA SUD  
Data: 24/06/2015  
N° repertorio: 4330  
N° raccolta: 9715
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a \* il 06/07/2017  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5522  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
Data: 04/11/2016  
N° repertorio: 7741  
N° raccolta: 2016
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*  
Iscritto a \* il 21/06/2019  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5170  
Importo: € 558.899,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma  
Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a \* il 14/12/2020  
Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.





Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di un credito di €.1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;

tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021



ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.





## LOTTO 4

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 130 e Sub. 132 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	23,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>25,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>25,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	131		C6	8	25		174,3 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

Sulla parete di fondo è presente un'asola munita di griglia in metallo, prospiciente l'intercapedine di areazione.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di terzo accesso del 12 marzo 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dal collaboratore del sottoscritto, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto ed occupato solo da alcuni blocchi di cemento





poco ingombranti.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593



Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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



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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere



considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



## LOTTO 5

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.





## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 131 e Sub. 133 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	132		C6	8	17		118,53 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

Sulla parete di fondo è presente un'asola munita di griglia in metallo, prospiciente l'intercapedine di areazione.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente



relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593



Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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



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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere





considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



## LOTTO 6

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 132 e Sub. 134 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	133		C6	8	17		118,53 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

Sulla parete di fondo è presente un'asola munita di griglia in metallo, prospiciente l'intercapedine di areazione.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente



relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593





Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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



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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere



considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



## LOTTO 7

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 133 e Sub. 135 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	23,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>25,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>25,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	134		C6	8	25		174,3 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.





## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

Sulla parete di fondo è presente un'asola munita di griglia in metallo, prospiciente l'intercapedine di areazione.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di terzo accesso del 12 marzo 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dal collaboratore del sottoscritto, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente



relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593



Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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



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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere



considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



## LOTTO 8

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 134 e 136 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	26,00 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>28,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>28,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	135		C6	8	28		195,22 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che l'accesso al bene è composto da due porte basculanti e non da un'unica apertura, così come riportato nella planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

Sulla parete di fondo è presente un'asola munita di griglia in metallo, prospiciente l'intercapedine di areazione.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di due porte in metallo con apertura basculante e soprastanti asole provviste di griglie in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di terzo accesso del 12 marzo 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché dal collaboratore del C.T.U., l'immobile risulta occupato e nella disponibilità del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha presentato istanza al Sig. Giudice per la richiesta di indennità di occupazione quantificata dallo stesso in € 70,00, da versarsi mensilmente nel conto corrente aperto appositamente dal custode giudiziario, consapevole di dover rilasciare l'immobile ad esso in uso libero da persone e/o cose, all'avvenuta aggiudicazione del bene in oggetto,



così come si evince dal provvedimento del Sig. Giudice del 16.03.2021, in atti del fascicolo telematico. Al momento dell'accesso, accompagnato dallo stesso Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato da svariati materiali ingombranti, elettrodomestici, scatoloni vari, nonché da un'autovettura, il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	31/07/1998				
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
<b>Registrazione</b>					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 13/07/2001  
 Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 7.230.396,59  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
 Data: 12/07/2001  
 N° repertorio: 94016  
 Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \* il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58594  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Capitale: € 3.170.000,00

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**



- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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

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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo; Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170. Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa. Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021. Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.





## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del



Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



## LOTTO 9

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 135 e 137 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	136		C6	8	15		104,58 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

Sulla parete di fondo è presente un'asola munita di griglia in metallo, prospiciente l'intercapedine di areazione.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente



relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	31/07/1998				
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>





Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593



Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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



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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere



considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



## LOTTO 10

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 136 e 138 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.





## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	137		C6	8	15		104,58 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

Sulla parete di fondo è presente un'asola munita di griglia in metallo, prospiciente l'intercapedine di areazione.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente



relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593



Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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



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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere



considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.





# LOTTO 11

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 137 e 139 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	138		C6	8	15		104,58 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

Sulla parete di fondo è presente un'asola munita di griglia in metallo, prospiciente l'intercapedine di areazione.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente



relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593



Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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





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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere



considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



## LOTTO 12

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 138 e 140 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	139		C6	8	15		104,58 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

Sulla parete di fondo è presente un'asola munita di griglia in metallo, prospiciente l'intercapedine di areazione.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente





relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593



Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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



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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere



considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



## LOTTO 13

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.





## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 139 e 141 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	140		C6	8	15		104,58 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

Sulla parete di fondo è presente un'asola munita di griglia in metallo, prospiciente l'intercapedine di areazione.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente



relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593



Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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



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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere





considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



## LOTTO 14

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 140 della stessa particella, spazio di manovra, intercapedine, parete in cemento armato contro-terra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	141		C6	8	16		111,55 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su due lati con blocchi di cemento privi di intonaco, mentre la terza parete è in cemento armato.

Sulla parete di fondo è presente un'asola munita di griglia in metallo, prospiciente l'intercapedine di areazione.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente



relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593





Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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



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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto



C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



## LOTTO 15

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 143 e Sub. 170 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	142		C6	8	16		111,55 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.





## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su due lati con blocchi di cemento privi di intonaco, mentre la terza parete è in cemento armato.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data



04/08/2000, poi rettificato con atto del  
17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593  
Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \*\* il 16/04/2005  
Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135



Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*  
Iscritto a \* il 24/06/2015  
Reg. gen. \* - Reg. part. 4043  
Importo: € 1.436.664,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: EQUITALIA SUD  
Data: 24/06/2015  
N° repertorio: 4330  
N° raccolta: 9715
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a \* il 06/07/2017  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5522  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
Data: 04/11/2016  
N° repertorio: 7741  
N° raccolta: 2016
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*  
Iscritto a \* il 21/06/2019  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5170  
Importo: € 558.899,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma  
Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a \* il 14/12/2020  
Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.



Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €.1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021



ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



## LOTTO 16

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.





## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 142 e Sub. 144 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	143		C6	8	17		118,53 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento, posizione e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data



04/08/2000, poi rettificato con atto del  
17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593  
Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \*\* il 16/04/2005  
Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135



Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*  
Iscritto a \* il 24/06/2015  
Reg. gen. \* - Reg. part. 4043  
Importo: € 1.436.664,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: EQUITALIA SUD  
Data: 24/06/2015  
N° repertorio: 4330  
N° raccolta: 9715
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a \* il 06/07/2017  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5522  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
Data: 04/11/2016  
N° repertorio: 7741  
N° raccolta: 2016
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*  
Iscritto a \* il 21/06/2019  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5170  
Importo: € 558.899,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma  
Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a \* il 14/12/2020  
Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.



Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €.1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al



fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.





## LOTTO 17

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 143 e Sub. 145 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	144		C6	8	17		118,53 €	S1	

### *Corrispondenza catastale*

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento, posizione e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data



04/08/2000, poi rettificato con atto del  
17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593  
Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \*\* il 16/04/2005  
Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135



Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*  
Iscritto a \* il 24/06/2015  
Reg. gen. \* - Reg. part. 4043  
Importo: € 1.436.664,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: EQUITALIA SUD  
Data: 24/06/2015  
N° repertorio: 4330  
N° raccolta: 9715
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a \* il 06/07/2017  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5522  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
Data: 04/11/2016  
N° repertorio: 7741  
N° raccolta: 2016
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*  
Iscritto a \* il 21/06/2019  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5170  
Importo: € 558.899,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma  
Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a \* il 14/12/2020  
Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.





Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di € 1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;

tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021



ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



# LOTTO 18

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 144 e Sub. 146 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	145		C6	8	17		118,53 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento, posizione e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data





04/08/2000, poi rettificato con atto del  
17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593  
Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \*\* il 16/04/2005  
Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135



Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*  
Iscritto a \* il 24/06/2015  
Reg. gen. \* - Reg. part. 4043  
Importo: € 1.436.664,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: EQUITALIA SUD  
Data: 24/06/2015  
N° repertorio: 4330  
N° raccolta: 9715
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a \* il 06/07/2017  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5522  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
Data: 04/11/2016  
N° repertorio: 7741  
N° raccolta: 2016
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*  
Iscritto a \* il 21/06/2019  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5170  
Importo: € 558.899,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma  
Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a \* il 14/12/2020  
Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.



Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €.1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;

tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021



ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



# LOTTO 19

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 145 e Sub. 147 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	146		C6	8	17		118,53 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento, posizione e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.





## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato da alcuni materiali ingombranti e mobilio vario.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data



04/08/2000, poi rettificato con atto del  
17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593  
Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \*\* il 16/04/2005  
Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135



Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*  
Iscritto a \* il 24/06/2015  
Reg. gen. \* - Reg. part. 4043  
Importo: € 1.436.664,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: EQUITALIA SUD  
Data: 24/06/2015  
N° repertorio: 4330  
N° raccolta: 9715
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a \* il 06/07/2017  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5522  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
Data: 04/11/2016  
N° repertorio: 7741  
N° raccolta: 2016
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*  
Iscritto a \* il 21/06/2019  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5170  
Importo: € 558.899,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma  
Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a \* il 14/12/2020  
Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.



Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di un credito di €.1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;

tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021



ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



# LOTTO 20

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.





## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 146 e Sub. 148 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	147		C6	8	17		118,53 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento, posizione e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data



04/08/2000, poi rettificato con atto del  
17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593  
Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \*\* il 16/04/2005  
Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135



Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*  
Iscritto a \* il 24/06/2015  
Reg. gen. \* - Reg. part. 4043  
Importo: € 1.436.664,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: EQUITALIA SUD  
Data: 24/06/2015  
N° repertorio: 4330  
N° raccolta: 9715
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a \* il 06/07/2017  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5522  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
Data: 04/11/2016  
N° repertorio: 7741  
N° raccolta: 2016
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*  
Iscritto a \* il 21/06/2019  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5170  
Importo: € 558.899,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma  
Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a \* il 14/12/2020  
Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.



Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €.1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;  
Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.  
Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;  
tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.  
Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.  
Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al



fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.





## LOTTO 21

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 147 e 149 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	26,00 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>28,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>28,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	148		C6	8	28		195,22 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento, posizione e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che l'accesso al bene è composto da due porte basculanti e non da un'unica apertura, così come riportato nella planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato e di una risega addossata alla parete di fondo, sempre in cemento armato.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di due porte in metallo con apertura basculante e soprastanti asole provviste di griglie in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta occupato e nella disponibilità del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha presentato istanza al Sig. Giudice per la richiesta di indennità di occupazione quantificata dallo stesso in € 60,00, da versarsi mensilmente nel conto corrente aperto appositamente dal custode giudiziario, consapevole di dover rilasciare l'immobile ad esso in uso libero da persone e/o cose, all'avvenuta aggiudicazione del bene in oggetto, così come disposto dal Sig. Giudice nel relativo provvedimento in atti del 24/02/2021.



Al momento dell'accesso, accompagnato dalla figlia, Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato da svariati materiali ingombranti, elettrodomestici, scatoloni vari e scaffali, il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	31/07/1998				
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Roma 2	06/06/2001		14415		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 13/07/2001  
 Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 7.230.396,59  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
 Data: 12/07/2001  
 N° repertorio: 94016  
 Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \* il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58594  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



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

Capitale: € 3.170.000,00

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### Trascrizioni





- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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

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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;

tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del



Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



# LOTTO 22

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 148 e 150 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	149		C6	8	15		104,58 €	S1	

### *Corrispondenza catastale*

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento, posizione e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto.





## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data



04/08/2000, poi rettificato con atto del  
17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593  
Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \*\* il 16/04/2005  
Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135



Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*  
Iscritto a \* il 24/06/2015  
Reg. gen. \* - Reg. part. 4043  
Importo: € 1.436.664,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: EQUITALIA SUD  
Data: 24/06/2015  
N° repertorio: 4330  
N° raccolta: 9715
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a \* il 06/07/2017  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5522  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
Data: 04/11/2016  
N° repertorio: 7741  
N° raccolta: 2016
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*  
Iscritto a \* il 21/06/2019  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5170  
Importo: € 558.899,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma  
Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a \* il 14/12/2020  
Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.



Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €.1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021



ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.





## LOTTO 23

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.





## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 149 e 151 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	26,00 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>28,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>28,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	150		C6	8	28		195,22 €	S1	

### *Corrispondenza catastale*

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo alcune difformità nel dimensionamento, posizione e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali e sul fronte di accesso.

Si precisa altresì che l'accesso al bene è composto da una porta basculante, di dimensioni inferiori rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	31/07/1998				
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		



--	--	--	--	--	--

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 13/07/2001  
 Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 7.230.396,59  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
 Data: 12/07/2001  
 N° repertorio: 94016  
 Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \* il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58594  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00



Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020



Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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

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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo; Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170. Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa. Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021. Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 ed alcune difformità nel dimensionamento, posizione e/o mancata graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno





orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



# LOTTO 24

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 24** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 150 e 152 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	26,00 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>28,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>28,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	151		C6	8	28		195,22 €	S1	

### *Corrispondenza catastale*

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo alcune difformità nel dimensionamento, posizione e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali e sul fronte di accesso.

Si precisa altresì che l'accesso al bene è composto da una porta basculante, di dimensioni inferiori rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta occupato e nella disponibilità della Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha presentato istanza al Sig. Giudice per la richiesta di indennità di occupazione quantificata dallo stesso in € 50,00, da versarsi mensilmente nel conto corrente aperto appositamente dal custode giudiziario, consapevole di dover rilasciare l'immobile ad esso in uso libero da persone e/o cose, all'avvenuta aggiudicazione del bene in oggetto, così come disposto dal Sig. Giudice nel relativo provvedimento in atti del 09/02/2021. Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente



relazione dallo scrivente, il bene era occupato da svariati materiali ingombranti, attrezzi, scatoloni vari e scaffali, il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	06/06/2001		14415
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.  
Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 13/07/2001  
 Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 7.230.396,59  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
 Data: 12/07/2001  
 N° repertorio: 94016  
 Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \* il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58594  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.





- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58593  
 Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \*\* il 16/04/2005  
 Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 15.750.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 13/04/2005  
 N° repertorio: 64160  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca legale** derivante da \*  
 Iscritto a \* il 24/06/2015  
 Reg. gen. \* - Reg. part. 4043  
 Importo: € 1.436.664,88  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: EQUITALIA SUD  
 Data: 24/06/2015  
 N° repertorio: 4330  
 N° raccolta: 9715
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a \* il 06/07/2017  
 Reg. gen. \* - Reg. part. 5522  
 Importo: € 10.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
 Data: 04/11/2016  
 N° repertorio: 7741  
 N° raccolta: 2016
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*  
 Iscritto a \* il 21/06/2019  
 Reg. gen. \* - Reg. part. 5170  
 Importo: € 558.899,94  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma



Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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

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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;

tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.



L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 ed alcune difformità nel dimensionamento, posizione e/o mancata graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



# LOTTO 25

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 25** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 151 e 153 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	152		C6	8	15		104,58 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento, posizione e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.





## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data



04/08/2000, poi rettificato con atto del  
17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593  
Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \*\* il 16/04/2005  
Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135



Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*  
Iscritto a \* il 24/06/2015  
Reg. gen. \* - Reg. part. 4043  
Importo: € 1.436.664,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: EQUITALIA SUD  
Data: 24/06/2015  
N° repertorio: 4330  
N° raccolta: 9715
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a \* il 06/07/2017  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5522  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
Data: 04/11/2016  
N° repertorio: 7741  
N° raccolta: 2016
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*  
Iscritto a \* il 21/06/2019  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5170  
Importo: € 558.899,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma  
Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a \* il 14/12/2020  
Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.



Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €.1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021



ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.





# LOTTO 26

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 26** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 152 e 154 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	26,00 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>28,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>28,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	153		C6	8	28		195,22 €	S1		

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo alcune difformità nel dimensionamento, posizione e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali e sul fronte di accesso.

Si precisa altresì che l'accesso al bene è composto da due porte basculanti, al posto di un'unica porta come riportato nella planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato e di una risega in cemento armato sul fondo del box.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di due porte in metallo con apertura basculante e soprastanti asole provviste di griglie in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Roma 2	06/06/2001		14415		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 13/07/2001  
 Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 7.230.396,59  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
 Data: 12/07/2001  
 N° repertorio: 94016  
 Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \* il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58594  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



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

Capitale: € 3.170.000,00

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### Trascrizioni



- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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

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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo; Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170. Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa. Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021. Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.





## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 ed alcune difformità nel dimensionamento del vano stesso, nella posizione e/o mancata graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del



Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



## LOTTO 27

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 27** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 153 e Sub. 155 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	154		C6	8	17		118,53 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento, posizione e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data





04/08/2000, poi rettificato con atto del  
17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593  
Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \*\* il 16/04/2005  
Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135



Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*  
Iscritto a \* il 24/06/2015  
Reg. gen. \* - Reg. part. 4043  
Importo: € 1.436.664,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: EQUITALIA SUD  
Data: 24/06/2015  
N° repertorio: 4330  
N° raccolta: 9715
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a \* il 06/07/2017  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5522  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
Data: 04/11/2016  
N° repertorio: 7741  
N° raccolta: 2016
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*  
Iscritto a \* il 21/06/2019  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5170  
Importo: € 558.899,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma  
Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a \* il 14/12/2020  
Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.



Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di € 1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;

tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al



fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento, e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



# LOTTO 28

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 28** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 154 e Sub. 183 della stessa particella, spazio di manovra su due lati, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	155		C6	8	17		118,53 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento, posizione e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.





## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data



04/08/2000, poi rettificato con atto del  
17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593  
Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \*\* il 16/04/2005  
Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135



Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*  
Iscritto a \* il 24/06/2015  
Reg. gen. \* - Reg. part. 4043  
Importo: € 1.436.664,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: EQUITALIA SUD  
Data: 24/06/2015  
N° repertorio: 4330  
N° raccolta: 9715
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a \* il 06/07/2017  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5522  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
Data: 04/11/2016  
N° repertorio: 7741  
N° raccolta: 2016
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*  
Iscritto a \* il 21/06/2019  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5170  
Importo: € 558.899,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma  
Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a \* il 14/12/2020  
Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.



Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di € 1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;

tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021



ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento, e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



## LOTTO 29

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 29** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.





## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 157 della stessa particella, spazio di manovra, intercapedine, scala uscita di emergenza, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	156		C6	8	16		111,55 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco.

Sulla parete di fondo è presente un'asola munita di griglia in metallo, prospiciente l'intercapedine di areazione.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data



04/08/2000, poi rettificato con atto del  
17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593  
Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \*\* il 16/04/2005  
Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135



Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*  
Iscritto a \* il 24/06/2015  
Reg. gen. \* - Reg. part. 4043  
Importo: € 1.436.664,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: EQUITALIA SUD  
Data: 24/06/2015  
N° repertorio: 4330  
N° raccolta: 9715
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a \* il 06/07/2017  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5522  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
Data: 04/11/2016  
N° repertorio: 7741  
N° raccolta: 2016
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*  
Iscritto a \* il 21/06/2019  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5170  
Importo: € 558.899,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma  
Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a \* il 14/12/2020  
Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.



Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di un credito di €.1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;  
Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.  
Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;  
tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.  
Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.  
Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021



ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento, e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.





# LOTTO 30

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 30** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 156 e 158 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	157		C6	8	15		104,58 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento, posizione e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

Sulla parete di fondo è presente un'asola munita di griglia in metallo, prospiciente l'intercapedine di areazione.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente



relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593



Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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





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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere



considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



## LOTTO 31

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 31** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 158 e Sub. 160 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	23,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>25,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>25,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	159		C6	8	25		174,3 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

Sulla parete di fondo è presente un'asola munita di griglia in metallo, prospiciente l'intercapedine di areazione.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo e terzo accesso, rispettivamente del 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta occupato e nella disponibilità della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha presentato istanza al Sig. Giudice per la richiesta di indennità di occupazione quantificata dallo stesso in € 50,00, da versarsi mensilmente nel conto corrente aperto appositamente





dal custode giudiziario, consapevole di dover rilasciare l'immobile ad essa in uso libero da persone e/o cose, all'avvenuta aggiudicazione del bene in oggetto, così come disposto dal Sig. Giudice nel relativo provvedimento in atti del 12/03/2021.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato da svariati materiali ingombranti, attrezzi, scatoloni vari e scaffali, uno scooter, il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	31/07/1998				
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
<b>Registrazione</b>					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 13/07/2001  
 Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 7.230.396,59  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
 Data: 12/07/2001  
 N° repertorio: 94016  
 Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \* il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58594  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Capitale: € 3.170.000,00

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**



- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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

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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo; Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170. Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa. Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021. Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del



Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



## LOTTO 32

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 32** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.





## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 159 e Sub. 161 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	160		C6	8	17		118,53 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

Sulla parete di fondo è presente un'asola munita di griglia in metallo, prospiciente l'intercapedine di areazione.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato da numerosi materiali ingombranti, scaffali, cartelle,



cartoni, scatole, mobilio, ecc.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593



Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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



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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere





considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



## LOTTO 33

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 33** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 160 e Sub. 162 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	161		C6	8	17		118,53 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

Sulla parete di fondo è presente un'asola munita di griglia in metallo, prospiciente l'intercapedine di areazione.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente



relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593





Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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



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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere



considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



# LOTTO 34

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 34** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 161 e Sub. 163 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	23,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>25,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>25,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	162		C6	8	25		174,3 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.





## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

Sulla parete di fondo è presente un'asola munita di griglia in metallo, prospiciente l'intercapedine di areazione.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di terzo accesso del 12 marzo 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché dal collaboratore del C.T.U., l'immobile risulta pressochè libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente



relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto, salvo alcune pedane in legno nel fondo del box.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593



Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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



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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere



considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



# LOTTO 35

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 35** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 162 e 164 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	26,00 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>28,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>28,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	163		C6	8	28		195,22 €	S1		

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che l'accesso al bene è composto da due porte basculanti e non da un'unica apertura, così come riportato nella planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

Sulla parete di fondo è presente un'asola munita di griglia in metallo, prospiciente l'intercapedine di areazione.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di due porte in metallo con apertura basculante e soprastanti asole provviste di griglie in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai rispettivi collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata, il tutto come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data



04/08/2000, poi rettificato con atto del  
17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593  
Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \*\* il 16/04/2005  
Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135



Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*  
Iscritto a \* il 24/06/2015  
Reg. gen. \* - Reg. part. 4043  
Importo: € 1.436.664,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: EQUITALIA SUD  
Data: 24/06/2015  
N° repertorio: 4330  
N° raccolta: 9715
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a \* il 06/07/2017  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5522  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
Data: 04/11/2016  
N° repertorio: 7741  
N° raccolta: 2016
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*  
Iscritto a \* il 21/06/2019  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5170  
Importo: € 558.899,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma  
Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a \* il 14/12/2020  
Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.



Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €.1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021





ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.





# LOTTO 36

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 36** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 163 e 165 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	164		C6	8	15		104,58 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento, posizione e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

Sulla parete di fondo è presente un'asola munita di griglia in metallo, prospiciente l'intercapedine di areazione.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente



relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>





Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593



Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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



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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere



considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



## LOTTO 37

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 37** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 164 e 166 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.





## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	165		C6	8	15		104,58 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento, posizione e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

Sulla parete di fondo è presente un'asola munita di griglia in metallo, prospiciente l'intercapedine di areazione.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente



relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593



Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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



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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di , un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere



considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.





# LOTTO 38

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 38** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 174 e Sub. 176 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	175		C6	8	17		118,53 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento, posizione e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data



04/08/2000, poi rettificato con atto del  
17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593  
Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \*\* il 16/04/2005  
Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135



Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*  
Iscritto a \* il 24/06/2015  
Reg. gen. \* - Reg. part. 4043  
Importo: € 1.436.664,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: EQUITALIA SUD  
Data: 24/06/2015  
N° repertorio: 4330  
N° raccolta: 9715
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a \* il 06/07/2017  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5522  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
Data: 04/11/2016  
N° repertorio: 7741  
N° raccolta: 2016
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*  
Iscritto a \* il 21/06/2019  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5170  
Importo: € 558.899,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma  
Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a \* il 14/12/2020  
Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.





Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €.1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021



ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



## LOTTO 39

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 39** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 175 e 177 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	26,00 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>28,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>28,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	176		C6	8	28		195,22 €	S1	

### *Corrispondenza catastale*

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento, posizione e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che l'accesso al bene è composto da due porte basculanti e non da un'unica apertura, così come riportato nella planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato e di una risega addossata alla parete di fondo, sempre in cemento armato.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di due porte in metallo con apertura basculante e soprastanti asole provviste di griglie in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata, il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	31/07/1998				
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>





Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593



Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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



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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere



considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



# LOTTO 40

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 40** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 177 e 179 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	26,00 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>28,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>28,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.





## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	178		C6	8	28		195,22 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo alcune difformità nel dimensionamento, posizione e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali e sul fronte di accesso.

Si precisa altresì che l'accesso al bene è composto da una porta basculante, di dimensioni inferiori rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Si fa presente che in prossimità di un discendente in Pvc, ubicato all'interno del box, al momento dell'accesso era presente del liquido sul pavimento.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta occupato e nella disponibilità del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha presentato istanza al Sig. Giudice per la richiesta di indennità di occupazione quantificata dallo stesso in € 40,00, da versarsi mensilmente nel conto corrente aperto appositamente dal custode giudiziario, consapevole di dover rilasciare l'immobile ad esso in uso libero da persone e/o cose, all'avvenuta aggiudicazione del bene in



oggetto, così come disposto dal Sig. Giudice nel relativo provvedimento in atti del 24/02/2021.  
 Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato da svariati materiali, attrezzi, sedie, tavolo, scaffali, un autovettura, ecc., il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	06/06/2001		14415
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 13/07/2001  
 Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 7.230.396,59  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
 Data: 12/07/2001  
 N° repertorio: 94016  
 Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \* il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58594  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 08/08/2002



Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758

Quota: 1/1

Importo: € 6.340.000,00

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

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

Capitale: € 3.170.000,00

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019



N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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

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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di € 1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo; Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.

### NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del



02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 ed alcune difformità nel dimensionamento, posizione e/o mancata graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.





# LOTTO 41

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 41** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 178 e 180 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	26,00 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>28,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>28,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	179		C6	8	28		195,22 €	S1	

### *Corrispondenza catastale*

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo alcune difformità nel dimensionamento, posizione e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali e sul fronte di accesso.

Si precisa altresì che l'accesso al bene è composto da una porta basculante, di dimensioni inferiori rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta occupato e nella disponibilità del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha presentato istanza al Sig. Giudice per la richiesta di indennità di occupazione quantificata dallo stesso in € 40,00, da versarsi mensilmente nel conto corrente aperto appositamente dal custode giudiziario, consapevole di dover rilasciare l'immobile ad esso in uso libero da persone e/o cose, all'avvenuta aggiudicazione del bene in oggetto, così come disposto dal Sig. Giudice nel relativo provvedimento in atti del 24/02/2021.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente



relazione dallo scrivente, il bene era occupato da svariati materiali, attrezzi, sedie, tavoli, scaffali, strutture metalliche, un autovettura, ecc., il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	06/06/2001		14415
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 13/07/2001  
 Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 7.230.396,59  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
 Data: 12/07/2001  
 N° repertorio: 94016  
 Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \* il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58594  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 08/08/2002



Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758

Quota: 1/1

Importo: € 6.340.000,00

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

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

Capitale: € 3.170.000,00

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019





N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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

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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di € 1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo; Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

### NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del



02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 ed alcune difformità nel dimensionamento, posizione e/o mancata graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



## LOTTO 42

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 42** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegare alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 179 e 181 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	180		C6	8	16		111,55 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento, posizione e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di terzo accesso del 12 marzo 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dal collaboratore del C.T.U., l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto.





## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data



04/08/2000, poi rettificato con atto del  
17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593  
Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \*\* il 16/04/2005  
Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135



Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*  
Iscritto a \* il 24/06/2015  
Reg. gen. \* - Reg. part. 4043  
Importo: € 1.436.664,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: EQUITALIA SUD  
Data: 24/06/2015  
N° repertorio: 4330  
N° raccolta: 9715
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a \* il 06/07/2017  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5522  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
Data: 04/11/2016  
N° repertorio: 7741  
N° raccolta: 2016
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*  
Iscritto a \* il 21/06/2019  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5170  
Importo: € 558.899,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma  
Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a \* il 14/12/2020  
Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.



Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €.1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;

tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021



ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.





## LOTTO 43

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 43** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.





## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 180 e 182 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	26,00 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>28,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>28,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	181		C6	8	28		195,22 €	S1		

### *Corrispondenza catastale*

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo alcune difformità nel dimensionamento, posizione e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali e sul fronte di accesso.

Si precisa altresì che l'accesso al bene è composto da due porte basculanti, al posto di un'unica porta come riportato nella planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato e di una risega in cemento armato sul fondo del box.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di due porte in metallo con apertura basculante e soprastanti asole provviste di griglie in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta occupato e nella disponibilità del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha presentato istanza al Sig. Giudice per la richiesta di indennità di occupazione quantificata dallo stesso in € 60,00, da versarsi mensilmente nel conto corrente aperto appositamente dal custode giudiziario, consapevole di dover rilasciare l'immobile ad esso in uso libero da persone e/o cose, all'avvenuta aggiudicazione del bene in oggetto, così come disposto dal Sig. Giudice nel relativo provvedimento in atti del 24/02/2021.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente



relazione dallo scrivente, il bene era occupato da svariati materiali, attrezzi, tavoli, scaffali, scatoloni, strutture metalliche, ecc., il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	06/06/2001		14415
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.  
Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 13/07/2001  
 Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 7.230.396,59  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
 Data: 12/07/2001  
 N° repertorio: 94016  
 Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \* il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58594  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58593  
 Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \*\* il 16/04/2005  
 Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 15.750.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 13/04/2005  
 N° repertorio: 64160  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca legale** derivante da \*  
 Iscritto a \* il 24/06/2015  
 Reg. gen. \* - Reg. part. 4043  
 Importo: € 1.436.664,88  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: EQUITALIA SUD  
 Data: 24/06/2015  
 N° repertorio: 4330  
 N° raccolta: 9715
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a \* il 06/07/2017  
 Reg. gen. \* - Reg. part. 5522  
 Importo: € 10.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
 Data: 04/11/2016  
 N° repertorio: 7741  
 N° raccolta: 2016
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*  
 Iscritto a \* il 21/06/2019  
 Reg. gen. \* - Reg. part. 5170  
 Importo: € 558.899,94  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma



Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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

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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di € 1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;

tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.



L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 ed alcune lievi difformità nel dimensionamento del vano stesso, nella posizione e/o mancata graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.





Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



# LOTTO 44

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 44** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 181 e 183 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	182		C6	8	17		118,53 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento, posizione e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data



04/08/2000, poi rettificato con atto del  
17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593  
Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \*\* il 16/04/2005  
Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135





Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*  
Iscritto a \* il 24/06/2015  
Reg. gen. \* - Reg. part. 4043  
Importo: € 1.436.664,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: EQUITALIA SUD  
Data: 24/06/2015  
N° repertorio: 4330  
N° raccolta: 9715
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a \* il 06/07/2017  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5522  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
Data: 04/11/2016  
N° repertorio: 7741  
N° raccolta: 2016
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*  
Iscritto a \* il 21/06/2019  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5170  
Importo: € 558.899,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma  
Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a \* il 14/12/2020  
Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.



Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €.1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;  
Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.  
Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;  
tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.  
Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.  
Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021



ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento, e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



# LOTTO 45

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 45** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2.

L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 155 e 182 della stessa particella, spazio di manovra su due lati, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°57/01 del 02.02.2001 e successiva variante n°57/01/bis del 19/06/2001, rilasciate dal Comune di Pomezia (RM) nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	497	183		C6	8	17		118,53 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lievi difformità nel dimensionamento, posizione e/o assenza di graficizzazione della maglia strutturale, che risulta invece materializzata lungo le pareti perimetrali.

Si precisa altresì che la porta basculante di accesso, è di dimensioni minori rispetto all'apertura così come riportata sulla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allega l'atto di modifica del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 23/05/2003 - Rep. 60057, inviato al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso in data 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale box in esame è composto da un unico ambiente, pavimentato con battuto di cemento liscio color grigio, tamponato su tre lati con blocchi di cemento privi di intonaco oltre alla presenza della maglia strutturale in cemento armato.

L'accesso al bene dallo spazio di manovra, avviene per mezzo di una porta in metallo con apertura basculante e soprastante asola provvista di griglia in metallo per l'areazione.

Il sottoscritto precisa che per tutto il piano interrato (piano S1), ove ricadono i beni oggetto della presente stima, sono installati al soffitto impianti condominiali di diversa natura (idrico, elettrico, antincendio, scarico acque reflue, ecc.), che gravano parzialmente anche all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, oltre che nella corsia di manovra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché dai collaboratori degli ausiliari del Sig. Giudice, l'immobile risulta occupato e nella disponibilità del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha presentato istanza al Sig. Giudice per la richiesta di indennità di occupazione quantificata dallo stesso in € 40,00, da versarsi mensilmente nel conto corrente aperto appositamente dal custode giudiziario, consapevole di dover rilasciare l'immobile ad esso in uso libero da persone e/o cose, all'avvenuta aggiudicazione del bene in oggetto, così come disposto dal Sig. Giudice nel relativo provvedimento in atti del 26/02/2021.





Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato da svariati materiali, attrezzi, tavoli, scaffali, strutture metalliche, uno scooter, ecc., il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	31/07/1998				
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.  
Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002



N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1



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

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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di € 1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo; Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170. Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa. Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021. Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---



In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "S2", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013783/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto e di variante, nonché l'attestazione di agibilità.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "S2", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/20001 e successiva Variante n°57/01/Bis del 19/06/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione.

In data 25/07/2003 viene rilasciata dal Comune di Pomezia per il Lotto "S2", attestazione di agibilità n°92 - Pratica Edilizia n°7041.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di variante allegato alla Concessione Edilizia n°57/01/Bis del 19/06/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa altezza che risulta allo stato dei luoghi pari a ml. 2,60 invece di ml. 3,00 e la lieve difformità nel dimensionamento, e/o graficizzazione della maglia strutturale.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "S2".

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati l'attestato di agibilità e la S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, registrata con Prot. n.38309 del 23/07/2015, che si allegano entrambe all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 29 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Rag. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 01 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 497 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso. Si precisa altresì che lo stesso Amministratore, nella suddetta comunicazione, ha affermato che non sono stati aggiudicati lavori straordinari.

In ultimo si allegano le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 16/03/2021, le quali devono essere



considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega alla presente relazione peritale.



# LOTTO 46

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 46** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano 4
- **Bene N° 47** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano Terra
- **Bene N° 48** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 3, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 46 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4**

---

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5, sito al piano quarto della scala "A" e soffitta annessa come pertinenza al piano quinto.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

### **BENE N° 47 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO TERRA**

---

Trattasi di un posto auto scoperto al piano terra, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.





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

**BENE N° 48 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO S1**

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "A", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 46 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4**

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



**BENE N° 47 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO TERRA**

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

**BENE N° 48 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO S1**

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

**TITOLARITÀ**

---



**BENE N° 46 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4**

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

**BENE N° 47 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO TERRA**

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

**BENE N° 48 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO S1**

---

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



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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

**BENE N° 46 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4**

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 77 della stessa particella, vano scala, salvo altri.

**BENE N° 47 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO TERRA**

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 180 e 182 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

**BENE N° 48 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO S1**

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 91 e 93 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

**BENE N° 46 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,00 mq	49,00 mq	1,00	49,00 mq	2,70 m	4°
Soffitta	5,00 mq	6,00 mq	0,30	1,80 mq	1,25 m	5°
Terrazzo	43,00 mq	43,00 mq	0,30	12,90 mq	0,00 m	4°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>63,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>63,70 mq</b>	
--	-----------------	--

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.

Si fa presente che la soffitta al piano quinto, è di altezza variabile da un minimo di ml. 0,85 ad un massimo di ml. 1,70.

**BENE N° 47 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO TERRA**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.

**BENE N° 48 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO S1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Garage	12,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>13,00 mq</b>	
--	-----------------	--

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 46** - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

**BENE N° 47** - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO TERRA

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

**BENE N° 48** - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO S1

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 46** - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	502	74		A2	2	4,5		511,29 €	4°	

### Corrispondenza catastale



Si precisa che nella stessa scheda catastale, quindi con lo stesso identificativo catastale, è compreso come accessorio dell'appartamento, il vano soffitta al piano quinto - Int. 18, accessibile autonomamente dal vano scala condominiale.

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti dell'appartamento e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo la difformità nella distribuzione interna, in quanto lo stesso immobile, risulta di fatto, fuso con l'unità immobiliare adiacente (Sub. 77), per mezzo della realizzazione di un'apertura sulla parete divisoria del disimpegno, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica.

Per quanto riguarda la corrispondenza tra la planimetria catastale della soffitta al piano 5° e quanto rilevato dal sottoscritto, si rileva pressochè corrispondenza, salvo modestissime difformità nelle dimensioni del vano stesso.

Tale difformità nell'appartamento, realizzata senza autorizzazione edilizia e pertanto abusivamente, potrà essere presumibilmente eliminata, ripristinando lo stato dei luoghi conforme al progetto approvato ed allegato alla suddetta Concessione Edilizia, previa apposita richiesta agli uffici competenti ed ottenimento di tutte le relative autorizzazioni tecniche ed amministrative, ecc., oltre il pagamento di eventuali oblazioni, diritti di segreteria ed istruttoria e spese tecniche per la presentazione della pratica da parte di tecnico abilitato.

**BENE N° 47 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	502	181		C6	6	12		61,36 €	Terra		

**Corrispondenza catastale**

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del posto auto scoperto e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica.

**BENE N° 48 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)												
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	502	92		C6	8	13		90,64 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica.

## PRECISAZIONI

### **BENE N° 46 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4**

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.

### **BENE N° 47 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO TERRA**

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.





nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.

---

**BENE N° 48 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO S1**

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.

---

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 46 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4**

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni, oltre che del vano scala e dell'ascensore.

---

**BENE N° 47 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO TERRA**

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le



sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

---

**BENE N° 48 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO S1**

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

---

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 46 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4**

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

---

**BENE N° 47 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO TERRA**

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

---

**BENE N° 48 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO S1**

---



Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 46 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4**

---

Il bene in esame è composto da un soggiorno/pranzo con angolo cottura ricavato in un piccolo vano munito di finestra, un disimpegno che serve una camera da letto ed un bagno provvisto di finestra, oltre un ampio terrazzo esclusivo a livello, che circonda l'immobile su due lati.

Si precisa nuovamente che al momento dell'accesso, il bene era fuso ed in comunicazione con l'immobile adiacente (Sub. 77), per mezzo della realizzazione di una porta nel vano disimpegno, , realizzata senza alcuna autorizzazione e pertanto da ripristinare, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni richieste, conforme al grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Si riportano di seguito le caratteristiche prevalenti dell'immobile:

La struttura di elevazione del fabbricato principale è in calcestruzzo armato con tamponatura e solai latero-cemento.

La pavimentazione interna (in buono stato di manutenzione e conservazione) è in grès porcellanato.

Le pareti interne sono rifinite ad intonaco civile tinteggiato.

Le bucatore sono provviste di infissi con vetro-camera, inferriate in ferro e scorrevoli oscuranti.

Le porte interne sono in legno tamburato lucido e nei vani sono presenti piastre radianti.

Per quanto riguarda la soffitta annessa al presente bene, risulta in buono stato di conservazione, rasata su tutte le pareti e pavimentata in cemento liscio.

Il sottoscritto precisa che per tutti gli impianti dell'appartamento, (elettrico, idrico-sanitario, idraulico, riscaldamento, caldaia, ecc.) non sono state fornite certificazioni o altra documentazione e pertanto, gli stessi, dovranno essere presumibilmente revisionati e certificati alla perfetta regola dell'arte.

### **BENE N° 47 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO TERRA**

---

Il posto auto scoperto in esame, è comodamente fruibile per mezzo dell'area di manovra condominiale e passaggio antistante, risulta delimitato a terra con strisce gialle e pavimentato in asfalto.

### **BENE N° 48 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO S1**

---



Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato lateralmente con blocchi di cemento, mentre la parete sul fondo è in cemento armato così come la maglia strutturale addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio, mentre l'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 46 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4**

---

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

Come risulta dal verbale di primo accesso del 26 gennaio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dai delegati della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dal collaboratore del C.T.U., l'immobile risulta occupato e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era arredato in ogni ambiente ed occupato da materiale ad uso ufficio.

### **BENE N° 47 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO TERRA**

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori del C.T.U. e del custode, l'immobile risulta occupato e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato da un'autovettura.

### **BENE N° 48 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO S1**

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori del C.T.U. e del custode, l'immobile risulta occupato e nella disponibilità della società esecutata.



Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato da svariati scatoloni, materiali in legno, tavoli e sedie, ecc.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 46 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	31/07/1998				
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
<b>Registrazione</b>					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

**BENE N° 47 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	06/06/2001		14415
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

**BENE N° 48 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/08/1998		17756
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	04/08/2000		22011
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 46 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4**

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 13/07/2001  
 Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 7.230.396,59  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
 Data: 12/07/2001  
 N° repertorio: 94016  
 Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \* il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
 Quota: 1/1





Importo: € 6.340.000,00

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

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

Capitale: € 3.170.000,00

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58594

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a Roma il 08/08/2002

Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758

Quota: 1/1

Importo: € 6.340.000,00

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

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

Capitale: € 3.170.000,00

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016



N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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

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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di € 1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;

tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593  
Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \*\* il 16/04/2005  
Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135  
Quota: 1/1  
Importo: € 15.750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI



Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*  
Iscritto a \* il 24/06/2015  
Reg. gen. \* - Reg. part. 4043  
Importo: € 1.436.664,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: EQUITALIA SUD  
Data: 24/06/2015  
N° repertorio: 4330  
N° raccolta: 9715
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a \* il 06/07/2017  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5522  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
Data: 04/11/2016  
N° repertorio: 7741  
N° raccolta: 2016
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*  
Iscritto a \* il 21/06/2019  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5170  
Importo: € 558.899,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma  
Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a \* il 14/12/2020  
Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di € 1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli



interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;

tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

**BENE N° 48 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO S1**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a Roma il 13/07/2001

Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152

Quota: 1/1

Importo: € 7.230.396,59

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

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

Rogante: Notaio Augusto Bellagamba

Data: 12/07/2001

N° repertorio: 94016

Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \* il 08/08/2002

Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759

Quota: 1/1

Importo: € 6.340.000,00

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

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

Capitale: € 3.170.000,00

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58594

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58593  
 Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \*\* il 16/04/2005  
 Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 15.750.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 13/04/2005  
 N° repertorio: 64160  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca legale** derivante da \*  
 Iscritto a \* il 24/06/2015  
 Reg. gen. \* - Reg. part. 4043  
 Importo: € 1.436.664,88  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: EQUITALIA SUD  
 Data: 24/06/2015  
 N° repertorio: 4330  
 N° raccolta: 9715
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a \* il 06/07/2017  
 Reg. gen. \* - Reg. part. 5522  
 Importo: € 10.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
 Data: 04/11/2016  
 N° repertorio: 7741  
 N° raccolta: 2016
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*  
 Iscritto a \* il 21/06/2019  
 Reg. gen. \* - Reg. part. 5170  
 Importo: € 558.899,94  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma



Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020  
Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.

### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 46 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4**

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di



Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Si evidenzia che l'immobile ad uso abitazione, è risultato parzialmente difforme dal progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 rilasciata dal Comune di Pomezia il 16/11/2001, sia per la lieve modifica della distribuzione interna, che per il fatto che attualmente lo stesso risulta di fatto fuso ed in comunicazione con l'immobile adiacente (Sub. 77).

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

---

**BENE N° 47 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO TERRA**

---

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

---

**BENE N° 48 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO S1**

---

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di





una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 46 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4**

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano quarto ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa distribuzione interna, relativamente alla modifica del vano angolo cottura ed all'apertura realizzata nel disimpegno, per la fusione e connessione di fatto con l'unità immobiliare adiacente (Sub. 77), entrambe realizzate senza autorizzazione edilizia, a quanto potuto constatare dai documenti forniti dall'Ufficio Tecnico. Tra l'altro si denota anche la mancanza del piccolo vano posto sul terrazzo, che come si evince dal grafico di progetto, divideva in due porzioni distinte il suddetto terrazzo.

Per tali difformità si dovrà presumibilmente ricondurre il bene conforme al grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni edilizie ed amministrative richieste dagli uffici competenti, nonchè al pagamento di tutte le spese tecniche, diritti di segreteria ed istruttoria, oblazioni, variazione catastale, ecc. In ultimo dal riscontro dello stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto con il vano soffitta così come riportato sul grafico di progetto della Concessione edilizia rilasciata, si può affermare che esiste pressoché corrispondenza, salvo modeste differenze di dimensioni.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail



all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

#### **BENE N° 47 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO TERRA**

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano terra ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.



**BENE N° 48 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO S1**

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 46 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.

---

**BENE N° 47 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO TERRA**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.

---

**BENE N° 48 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 3, PIANO S1**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.



## LOTTO 47

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 49** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano 4
- **Bene N° 50** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano Terra
- **Bene N° 51** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 6, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4**

---

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5, sito al piano quarto della scala "A" e soffitta annessa come pertinenza al piano quinto.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

### **BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO TERRA**

---

Trattasi di un posto auto scoperto al piano terra, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto



circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

**BENE N° 51 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1**

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "A", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4**

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.



Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.

**BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO TERRA**

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.

**BENE N° 51 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1**

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.





## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4**

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

**BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO TERRA**

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di



formalità.

**BENE N° 51 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1**

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

**CONFINI**

---

**BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4**

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 74 della stessa particella, vano scala, salvo altri.

**BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO TERRA**

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 179 della stessa particella, spazio di manovra, aiuola, salvo altri.

**BENE N° 51 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1**

---

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 94 e 96 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

**CONSISTENZA**

---

**BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4**

---

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------



	<b>Netta</b>	<b>Lorda</b>		<b>Convenzionale</b>		
Abitazione	44,00 mq	51,00 mq	1,00	51,00 mq	2,70 m	4°
Soffitta	6,00 mq	7,00 mq	0,30	2,10 mq	1,25 m	5°
Terrazzo	45,00 mq	45,00 mq	0,30	12,90 mq	0,00 m	4°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>66,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>66,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.

Si fa presente che la soffitta al piano quinto, è di altezza variabile da un minimo di ml. 0,85 ad un massimo di ml. 1,70.

**BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO TERRA**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.



**BENE N° 51 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	12,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4**

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

**BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO TERRA**

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

**BENE N° 51 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1**

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4**

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	502	77		A2	2	4,5		511,29 €	4°	

### **Corrispondenza catastale**

Si precisa che nella stessa scheda catastale, quindi con lo stesso identificativo catastale, è compreso come accessorio dell'appartamento, il vano soffitta al piano quinto - Int. 21, accessibile autonomamente dal vano scala condominiale.

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti dell'appartamento e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo la difformità nella distribuzione interna, in quanto lo stesso immobile, risulta di fatto, fuso ed in comunicazione con l'unità immobiliare adiacente (Sub. 74), per mezzo della realizzazione di un'apertura sulla parete divisoria del disimpegno ed inoltre il tramezzo di divisione a creare il vano angolo cottura non è presente sui luoghi, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica. Si sottolinea altresì che al momento dell'accesso, il portoncino di ingresso dal vano scala era nascosto da una parete/libreria in legno e pertanto è stato impossibile visionarlo. Di conseguenza l'accesso all'immobile, è avvenuto dal bene adiacente (Sub. 74), in quanto comunicanti come già precisato e tenuto in uso dalla stessa società esecutata.

Per quanto riguarda la corrispondenza tra la planimetria catastale della soffitta al piano 5° e quanto rilevato dal sottoscritto, si rileva pressochè corrispondenza, salvo modeste difformità nelle dimensioni del vano stesso e la presenza della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti laterali.

Tali difformità riscontrate nell'appartamento, realizzate senza autorizzazione edilizia e pertanto abusivamente, potranno essere presumibilmente eliminate, ripristinando lo stato dei luoghi conforme al progetto approvato ed allegato alla suddetta concessione Edilizia, previa apposita richiesta agli uffici competenti ed ottenimento di tutte le relative autorizzazioni tecniche ed amministrative, ecc., oltre il pagamento di eventuali oblazioni, diritti di segreteria ed istruttoria e spese tecniche per la presentazione della pratica da parte di tecnico abilitato.

### **BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	502	178		C6	6	12		61,36 €	Terra	

### **Corrispondenza catastale**



Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del posto auto scoperto e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica.

**BENE N° 51 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	502	95		C6	8	13		90,64 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4**

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis



\*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.

**BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO TERRA**

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.

**BENE N° 51 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1**

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.

**STATO CONSERVATIVO**

---



**BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4**

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni, oltre che del vano scala e dell'ascensore.

**BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO TERRA**

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

**BENE N° 51 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1**

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4**

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

**BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO TERRA**

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.





Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

### **BENE N° 51 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1**

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4**

---

Il bene in esame è composto da un soggiorno/pranzo, privo del vano angolo cottura in quanto non realizzato, un disimpegno che serve una camera da letto ed un bagno provvisto di finestra, oltre un ampio terrazzo esclusivo a livello, che circonda l'immobile su due lati.

Si precisa nuovamente che al momento dell'accesso, il bene era fuso ed in comunicazione con l'immobile adiacente (Sub. 74), per mezzo della realizzazione di una porta nel vano disimpegno, realizzata senza alcuna autorizzazione e pertanto da ripristinare, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni richieste, conforme al grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Si riportano di seguito le caratteristiche prevalenti dell'immobile:

La struttura di elevazione del fabbricato principale è in calcestruzzo armato con tamponatura e solai latero-cemento.

La pavimentazione interna (in buono stato di manutenzione e conservazione) è in grès porcellanato.

Le pareti interne sono rifinite ad intonaco civile tinteggiato.

Le bucatore sono provviste di infissi con vetro-camera, inferriate in ferro e scorrevoli oscuranti.

Le porte interne sono in legno tamburato lucido e nei vani sono presenti piastre radianti.

Per quanto riguarda la soffitta annessa al presente bene, risulta in buono stato di conservazione, rasata su tutte le pareti e pavimentata in cemento liscio.

Il sottoscritto precisa che per tutti gli impianti dell'appartamento, (elettrico, idrico-sanitario, idraulico, riscaldamento, caldaia, ecc.) non sono state fornite certificazioni o altra documentazione e pertanto, gli



stessi, dovranno essere presumibilmente revisionati e certificati alla perfetta regola dell'arte.

**BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO TERRA**

---

Il posto auto scoperto in esame, è comodamente fruibile per mezzo dell'area di manovra condominiale e passaggio antistante, risulta delimitato a terra con strisce gialle e pavimentato in asfalto.

**BENE N° 51 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1**

---

Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato lateralmente con blocchi di cemento, mentre la parete sul fondo è in cemento armato così come la maglia strutturale addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio, mentre l'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4**

---

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

Come risulta dal verbale di primo accesso del 26 gennaio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dai delegati della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dal collaboratore del C.T.U., l'immobile risulta occupato e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era arredato in ogni ambiente ed occupato da materiale ad uso ufficio.

**BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO TERRA**

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori del C.T.U. e del custode,



l'immobile risulta occupato e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato da un'autovettura.

**BENE N° 51 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1**

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché dai collaboratori del C.T.U. e del custode, l'immobile risulta occupato e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato da svariati materiali ingombranti in legno, tavoli e sedie, materiali ferrosi, ecc.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/08/1998		17756
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	04/08/2000		22011
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

**BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	04/08/2000		22011
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/05/2001		**** Omissis ****			
		Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	06/06/2001		14415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

**BENE N° 51 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/08/1998		17756
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152



Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016

Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1

Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1

Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005  
Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135  
Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 13/04/2005  
N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015  
Reg. gen. \* - Reg. part. 4043  
Importo: € 1.436.664,88



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: EQUITALIA SUD  
Data: 24/06/2015  
N° repertorio: 4330  
N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a \* il 06/07/2017  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5522  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
Data: 04/11/2016  
N° repertorio: 7741  
N° raccolta: 2016
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*  
Iscritto a \* il 21/06/2019  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5170  
Importo: € 558.899,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma  
Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a \* il 14/12/2020  
Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di € 1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo; Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170. Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €.





1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

**BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO TERRA**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00



Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020



Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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

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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo; Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170. Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa. Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021. Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

**BENE N° 51 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a Roma il 13/07/2001

Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152

Quota: 1/1

Importo: € 7.230.396,59

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

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

Rogante: Notaio Augusto Bellagamba

Data: 12/07/2001

N° repertorio: 94016

Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \* il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58594  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58593  
 Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \*\* il 16/04/2005  
 Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 15.750.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 13/04/2005  
 N° repertorio: 64160  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca legale** derivante da \*  
 Iscritto a \* il 24/06/2015  
 Reg. gen. \* - Reg. part. 4043  
 Importo: € 1.436.664,88  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: EQUITALIA SUD  
 Data: 24/06/2015  
 N° repertorio: 4330  
 N° raccolta: 9715
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a \* il 06/07/2017  
 Reg. gen. \* - Reg. part. 5522  
 Importo: € 10.000,00



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
Data: 04/11/2016  
N° repertorio: 7741  
N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*  
Iscritto a \* il 21/06/2019  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5170  
Importo: € 558.899,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma  
Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a \* il 14/12/2020  
Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di € 1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;  
Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.  
Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;  
tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.  
Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.  
Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura



esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4**

---

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Si evidenzia che l'immobile ad uso abitazione, è risultato parzialmente difforme dal progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 rilasciata dal Comune di Pomezia il 16/11/2001, sia per la lieve modifica della distribuzione interna, che per il fatto che attualmente lo stesso risulta di fatto fuso ed in comunicazione con l'immobile adiacente (Sub. 74).

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

### **BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO TERRA**

---

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.



**BENE N° 51 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1**

---

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4**

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano quarto ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché



corrispondenza tra le due planimetrie, salvo la diversa distribuzione interna, relativamente alla mancata realizzazione del vano angolo cottura ed all'apertura realizzata nel disimpegno, per la fusione e connessione di fatto con l'unità immobiliare adiacente (Sub. 74), entrambe realizzate senza autorizzazione edilizia, da quanto potuto constatare nei documenti forniti dall'Ufficio Tecnico. Tra l'altro si denota anche la mancanza del piccolo vano posto sul terrazzo, che come si evince dal grafico di progetto, divideva in due porzioni distinte il suddetto terrazzo.

Per tali difformità si dovrà presumibilmente ricondurre il bene conforme al grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni edilizie ed amministrative richieste dagli uffici competenti, nonché al pagamento di tutte le spese tecniche, diritti di segreteria ed istruttoria, oblazioni, variazione catastale, ecc. In ultimo dal riscontro dello stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto con il vano soffitta così come riportato sul grafico di progetto della Concessione edilizia rilasciata, si può affermare che esiste pressochè corrispondenza, salvo modeste differenze di dimensioni.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

#### **BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO TERRA**

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.





Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano terra ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

### **BENE N° 51 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1**

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviati, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso



e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 49 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO 4**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.

### **BENE N° 50 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 21, PIANO TERRA**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.

### **BENE N° 51 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5, EDIFICIO L3, SCALA A, INTERNO 6, PIANO S1**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.



# LOTTO 48

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 52** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 9, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "A", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 97 della stessa particella, spazio di manovra, terrapieno, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	20,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	502	98		C6	8	21		146,42 €	S1	

### *Corrispondenza catastale*

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo l'apertura che è leggermente inferiore rispetto a quella graficizzata sulla planimetria catastale. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia



del sottoscritto C.T.U.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato lateralmente con blocchi di cemento, mentre la parete sul fondo e laterale verso il terrapieno sono in cemento armato così come la maglia strutturale addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio, mentre l'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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





Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dal collaboratore del C.T.U. e del custode, l'immobile risulta occupato e nella disponibilità del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha presentato istanza al Sig. Giudice per la richiesta di indennità di occupazione quantificata dallo stesso in € 50,00, da versarsi mensilmente nel conto corrente aperto appositamente dal custode giudiziario, consapevole di dover rilasciare l'immobile ad esso in uso libero da persone e/o cose, all'avvenuta aggiudicazione del bene in oggetto, così come si evince dal provvedimento del Sig. Giudice del 17.02.2021, in atti del fascicolo telematico.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato da svariati materiali ingombranti, alcune piastre radianti, bicicletta, scatoloni vari, scaffali in metallo, ecc., il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	31/07/1998				
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			



		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 13/07/2001  
 Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 7.230.396,59  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
 Data: 12/07/2001  
 N° repertorio: 94016  
 Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \* il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002



N° repertorio: 58594

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a Roma il 08/08/2002

Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758

Quota: 1/1

Importo: € 6.340.000,00

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

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

Capitale: € 3.170.000,00

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma  
Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020  
Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di € 1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;  
Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.  
Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;  
tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.  
Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.  
Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.  
Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di



Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano



all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.



## LOTTO 49

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 53** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 11, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "A", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.





## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 99 e 101 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	502	100		C6	8	15		104,58 €	S1	

### *Corrispondenza catastale*

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato lateralmente con blocchi di cemento, mentre la parete sul fondo verso il terrapieno è in cemento armato, così come la maglia strutturale addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio, mentre l'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo e terzo accesso, rispettivamente del 23 febbraio 2021 e del 12 marzo 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè



dal collaboratore del C.T.U. e del custode, l'immobile risulta occupato e nella disponibilità del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha presentato istanza al Sig. Giudice per la richiesta di indennità di occupazione quantificata dallo stesso in € 50,00, da versarsi mensilmente nel conto corrente aperto appositamente dal custode giudiziario, consapevole di dover rilasciare l'immobile ad esso in uso libero da persone e/o cose, all'avvenuta aggiudicazione del bene in oggetto, così come si evince dal provvedimento del Sig. Giudice del 26.03.2021, in atti del fascicolo telematico.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato completamente da numerosissimi materiali ingombranti, oggetti di ogni materiale e natura, scatoloni vari, scaffali in metallo, attrezzi vari, sacchi per indifferenziata, elettrodomestici, ecc., il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	31/07/1998				
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 13/07/2001  
 Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 7.230.396,59  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
 Data: 12/07/2001  
 N° repertorio: 94016  
 Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \* il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58594



Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a Roma il 08/08/2002

Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758

Quota: 1/1

Importo: € 6.340.000,00

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

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

Capitale: € 3.170.000,00

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma  
Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020  
Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;  
Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.  
Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;  
tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.  
Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.  
Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.  
Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di



Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.





## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.



# LOTTO 50

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 54** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 12, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "A", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 100 e 102 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	502	101		C6	8	15		104,58 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lieve difformità nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti laterali, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato lateralmente con blocchi di cemento, mentre la parete sul fondo verso il terrapieno è in cemento armato, così come la maglia strutturale addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio, mentre l'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo e terzo accesso, rispettivamente del 23 febbraio 2021 e del 12 marzo 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè



dal collaboratore del C.T.U. e del custode, l'immobile risulta occupato e nella disponibilità del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha presentato istanza al Sig. Giudice per la richiesta di indennità di occupazione quantificata dallo stesso in € 50,00, da versarsi mensilmente nel conto corrente aperto appositamente dal custode giudiziario, consapevole di dover rilasciare l'immobile ad esso in uso libero da persone e/o cose, all'avvenuta aggiudicazione del bene in oggetto, così come si evince dal provvedimento del Sig. Giudice del 26.03.2021, in atti del fascicolo telematico.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato completamente da numerosissimi materiali ingombranti, oggetti di ogni materiale e natura, scatoloni vari, scaffali in metallo, copertoni di auto, attrezzi vari, sacchi per indifferenziata, elettrodomestici, ecc., il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	31/07/1998				
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 13/07/2001  
 Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 7.230.396,59  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
 Data: 12/07/2001  
 N° repertorio: 94016  
 Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \* il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58594





Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a Roma il 08/08/2002

Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758

Quota: 1/1

Importo: € 6.340.000,00

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

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

Capitale: € 3.170.000,00

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma  
Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020  
Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo; Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170. Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa. Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021. Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di



Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.



# LOTTO 51

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 55** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 19, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "A", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 109 della stessa particella, spazio di manovra su tre lati, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	502	108		C6	8	15		104,58 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lieve difformità nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti laterali, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.





## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato su tre lati con blocchi di cemento, mentre è visibile la maglia strutturale addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio. L'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori del C.T.U. e del custode, l'immobile risulta occupato e nella disponibilità della società esecutata.



Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato da svariati scatoloni, materiali in legno, tavoli e sedie, ecc.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	31/07/1998				
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
<b>Registrazione</b>					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 13/07/2001  
 Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 7.230.396,59  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
 Data: 12/07/2001  
 N° repertorio: 94016  
 Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \* il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58594  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Capitale: € 3.170.000,00

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**



- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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

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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di € 1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo; Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170. Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa. Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021. Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.



# LOTTO 52

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 56** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 20, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "A", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 108 e 110 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	13,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	502	109		C6	8	14		97,61 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lieve difformità nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti laterali, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato su tre lati con blocchi di cemento, mentre è visibile la maglia strutturale addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio. L'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori del C.T.U. e del custode, l'immobile risulta occupato e nella disponibilità della società esecutata.



Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato da svariati pacchi di piastrelle in ceramica su pallets in legno, ecc. oltre una sporcizia consistente e diffusa in tutto il vano.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	31/07/1998				
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
<b>Registrazione</b>					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 13/07/2001  
 Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 7.230.396,59  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
 Data: 12/07/2001  
 N° repertorio: 94016  
 Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \* il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58594  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Capitale: € 3.170.000,00

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**



- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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

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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di € 1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;

tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.





## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.



# LOTTO 53

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 57** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "A", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 4 e 109 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	13,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	502	110		C6	8	14		97,61 €	S1	

### *Corrispondenza catastale*

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lieve difformità nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti laterali, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato su tre lati con blocchi di cemento, mentre è visibile la maglia strutturale addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio. L'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori del C.T.U. e del custode, l'immobile risulta occupato e nella disponibilità della società esecutata.



Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato da svariati materiali ingombranti, mobili in legno, porte, materiale edile, ecc. oltre una sporcizia consistente e diffusa in tutto il vano.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	31/07/1998				
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
<b>Registrazione</b>					





		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 13/07/2001  
 Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 7.230.396,59  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
 Data: 12/07/2001  
 N° repertorio: 94016  
 Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \* il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58594  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Capitale: € 3.170.000,00

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**



- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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

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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo; Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170. Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa. Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021. Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.



# LOTTO 54

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 58** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 3, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 113 e 115 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	12,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.





## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	502	114		C6	8	13		90,64 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo una lieve difformità nella posizione, dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale addossata alle pareti perimetrali. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato lateralmente con blocchi di cemento, ma risulta ben visibile la maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio, mentre l'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché dai collaboratori del C.T.U. e del custode,



l'immobile risulta occupato e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato da reti per letto in ferro nonchè da uno scaffale in legno, ecc.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	31/07/1998				
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		



--	--	--	--	--	--

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.  
Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00



Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020



Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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

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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di € 1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo; Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170. Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa. Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021. Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.





# LOTTO 55

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 59** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 4, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 114 e 116 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	12,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	502	115		C6	8	13		90,64 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo una lieve difformità nella posizione, dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale addossata alle pareti perimetrali. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato lateralmente con blocchi di cemento, ma risulta ben visibile la maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio, mentre l'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché dal collaboratore del C.T.U. e del custode,



l'immobile risulta occupato e nella disponibilità del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha presentato istanza al Sig. Giudice per la richiesta di indennità di occupazione quantificata dallo stesso in € 50,00, da versarsi mensilmente nel conto corrente aperto appositamente dal custode giudiziario, consapevole di dover rilasciare l'immobile ad esso in uso libero da persone e/o cose, all'avvenuta aggiudicazione del bene in oggetto, così come si evince dal provvedimento del Sig. Giudice del 19.02.2021, in atti del fascicolo telematico.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato da svariati materiali ingombranti, alcune ruote di autovettura, elettrodomestici, scatoloni vari, scaffali in metallo, mobili in legno, ecc., il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	06/06/2001		14415
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 13/07/2001  
 Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 7.230.396,59  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
 Data: 12/07/2001  
 N° repertorio: 94016  
 Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \* il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58594  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58593  
 Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \*\* il 16/04/2005  
 Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 15.750.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 13/04/2005  
 N° repertorio: 64160  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca legale** derivante da \*  
 Iscritto a \* il 24/06/2015  
 Reg. gen. \* - Reg. part. 4043  
 Importo: € 1.436.664,88  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: EQUITALIA SUD  
 Data: 24/06/2015  
 N° repertorio: 4330  
 N° raccolta: 9715
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a \* il 06/07/2017  
 Reg. gen. \* - Reg. part. 5522  
 Importo: € 10.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
 Data: 04/11/2016  
 N° repertorio: 7741  
 N° raccolta: 2016
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*  
 Iscritto a \* il 21/06/2019  
 Reg. gen. \* - Reg. part. 5170  
 Importo: € 558.899,94  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma





Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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

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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;

tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.



L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.



# LOTTO 56

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 60** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 5, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 115 e 117 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	12,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	502	116		C6	8	13		90,64 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo una lieve difformità nella posizione, dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale addossata alle pareti perimetrali. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato lateralmente con blocchi di cemento, ma risulta ben visibile la maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio, mentre l'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché dal collaboratore del C.T.U. e del custode,





l'immobile risulta occupato e nella disponibilità della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha presentato istanza al Sig. Giudice per la richiesta di indennità di occupazione quantificata dallo stesso in € 50,00, da versarsi mensilmente nel conto corrente aperto appositamente dal custode giudiziario, consapevole di dover rilasciare l'immobile ad esso in uso libero da persone e/o cose, all'avvenuta aggiudicazione del bene in oggetto, così come si evince dal provvedimento del Sig. Giudice del 11.03.2021, in atti del fascicolo telematico.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato da svariati materiali ingombranti accatastati, bicicletta, scatoloni vari, borse, scaffali in metallo, mobili in legno, ecc., il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	06/06/2001		14415
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 13/07/2001  
 Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 7.230.396,59  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
 Data: 12/07/2001  
 N° repertorio: 94016  
 Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \* il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58594  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58593  
 Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \*\* il 16/04/2005  
 Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 15.750.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 13/04/2005  
 N° repertorio: 64160  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca legale** derivante da \*  
 Iscritto a \* il 24/06/2015  
 Reg. gen. \* - Reg. part. 4043  
 Importo: € 1.436.664,88  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: EQUITALIA SUD  
 Data: 24/06/2015  
 N° repertorio: 4330  
 N° raccolta: 9715
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a \* il 06/07/2017  
 Reg. gen. \* - Reg. part. 5522  
 Importo: € 10.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
 Data: 04/11/2016  
 N° repertorio: 7741  
 N° raccolta: 2016
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*  
 Iscritto a \* il 21/06/2019  
 Reg. gen. \* - Reg. part. 5170  
 Importo: € 558.899,94  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma



Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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

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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;

tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.



L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.



# LOTTO 57

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 61** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 6, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Foglio 1 - P.la 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge alla corte del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, parcheggio, spazio di manovra, accesso ai quattro corpi scala ed al piano interrato (S1) destinato a locali garage, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

L'area adiacente ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale, quest'ultimo caratterizzato da attività industriali, artigianali e commerciali.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.

## TITOLARITÀ

---





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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 116 e 118 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	12,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	502	117		C6	8	13		90,64 €	S1	

### *Corrispondenza catastale*

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo una lieve difformità nella posizione, dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale addossata alle pareti perimetrali. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato lateralmente con blocchi di cemento, ma risulta ben visibile la maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio, mentre l'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dal collaboratore del C.T.U. e del custode, l'immobile risulta pressochè vuoto e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era praticamente libero da cose, salvo pochissimi materiali, il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593



Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

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

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

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

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

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

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

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



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

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del





Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.



# LOTTO 58

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 62** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 11, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 121 e 123 della stessa particella, spazio di manovra su tre lati, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	502	122		C6	8	15		104,58 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo una lieve difformità nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti laterali, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato su tre lati con blocchi di cemento, mentre è visibile la maglia strutturale addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio. L'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori del C.T.U. e del custode, l'immobile risulta occupato e nella disponibilità della società esecutata.



Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era pressochè libero, salvo pochissimi accantonati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>16/07/1998</b> al <b>03/08/2000</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	31/07/1998				
Dal <b>03/08/2000</b> al <b>17/05/2001</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>17/05/2001</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		



--	--	--	--	--	--

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.  
Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00





Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

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

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

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

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

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

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020



Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo; Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170. Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa. Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021. Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 02/02/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.



# LOTTO 59

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 63** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 15, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 125 e 127 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	12,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	502	126		C6	8	13		90,64 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo una lieve difformità nella posizione, dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale addossata alle pareti perimetrali. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.





## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato lateralmente con blocchi di cemento, ma risulta ben visibile la maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio, mentre l'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dal collaboratore del C.T.U. e del custode,



l'immobile risulta pressochè vuoto e nella disponibilità della società esecutata.  
 Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era praticamente libero da cose, il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	31/07/1998				
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
<b>Registrazione</b>					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 13/07/2001  
 Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 7.230.396,59  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
 Data: 12/07/2001  
 N° repertorio: 94016  
 Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \* il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58594  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Capitale: € 3.170.000,00

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**



- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di € 1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo; Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170. Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa. Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021. Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.



# LOTTO 60

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 64** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 16, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 126 e 128 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	12,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	502	127		C6	8	13		90,64 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo una lieve difformità nella posizione, dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale addossata alle pareti perimetrali. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato lateralmente con blocchi di cemento, ma risulta ben visibile la maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio, mentre l'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché dal collaboratore del C.T.U. e del custode,



l'immobile risulta occupato e nella disponibilità del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha presentato istanza al Sig. Giudice per la richiesta di indennità di occupazione quantificata dallo stesso in € 40,00, da versarsi mensilmente nel conto corrente aperto appositamente dal custode giudiziario, consapevole di dover rilasciare l'immobile ad esso in uso libero da persone e/o cose, all'avvenuta aggiudicazione del bene in oggetto, così come si evince dal provvedimento del Sig. Giudice del 16.03.2021, in atti del fascicolo telematico.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato da svariati materiali ingombranti, una bicicletta, scatoloni vari, scaffali in metallo, mobili in legno, ecc., il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	06/06/2001		14415
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 13/07/2001  
 Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 7.230.396,59  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
 Data: 12/07/2001  
 N° repertorio: 94016  
 Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \* il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58594  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58593  
 Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \*\* il 16/04/2005  
 Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 15.750.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 13/04/2005  
 N° repertorio: 64160  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca legale** derivante da \*  
 Iscritto a \* il 24/06/2015  
 Reg. gen. \* - Reg. part. 4043  
 Importo: € 1.436.664,88  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: EQUITALIA SUD  
 Data: 24/06/2015  
 N° repertorio: 4330  
 N° raccolta: 9715
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a \* il 06/07/2017  
 Reg. gen. \* - Reg. part. 5522  
 Importo: € 10.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
 Data: 04/11/2016  
 N° repertorio: 7741  
 N° raccolta: 2016
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*  
 Iscritto a \* il 21/06/2019  
 Reg. gen. \* - Reg. part. 5170  
 Importo: € 558.899,94  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma



Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;

tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.





L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.



# LOTTO 61

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 65** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 19, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 131 della stessa particella, spazio di manovra su due lati, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	502	130		C6	8	15		104,58 €	S1	

### *Corrispondenza catastale*

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lieve difformità nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti laterali, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato lateralmente con blocchi di cemento ed è ben visibile la maglia strutturale addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio, mentre l'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Come risulta dal verbale di secondo accesso, rispettivamente del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dal collaboratore del C.T.U. e del custode, l'immobile risulta occupato e nella disponibilità del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha



presentato istanza al Sig. Giudice per la richiesta di indennità di occupazione quantificata dallo stesso in € 50,00, da versarsi mensilmente nel conto corrente aperto appositamente dal custode giudiziario, consapevole di dover rilasciare l'immobile ad esso in uso libero da persone e/o cose, all'avvenuta aggiudicazione del bene in oggetto, così come si evince dal provvedimento del Sig. Giudice del 18.02.2021, in atti del fascicolo telematico.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato completamente da diversi materiali ingombranti, oltre che da un furgone/van, ecc., il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	





Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	06/06/2001		14415
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.  
Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 13/07/2001  
 Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 7.230.396,59  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
 Data: 12/07/2001  
 N° repertorio: 94016  
 Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \* il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58594  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58593  
 Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \*\* il 16/04/2005  
 Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 15.750.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 13/04/2005  
 N° repertorio: 64160  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca legale** derivante da \*  
 Iscritto a \* il 24/06/2015  
 Reg. gen. \* - Reg. part. 4043  
 Importo: € 1.436.664,88  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: EQUITALIA SUD  
 Data: 24/06/2015  
 N° repertorio: 4330  
 N° raccolta: 9715
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a \* il 06/07/2017  
 Reg. gen. \* - Reg. part. 5522  
 Importo: € 10.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
 Data: 04/11/2016  
 N° repertorio: 7741  
 N° raccolta: 2016
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*  
 Iscritto a \* il 21/06/2019  
 Reg. gen. \* - Reg. part. 5170  
 Importo: € 558.899,94  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma



Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;

tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.



L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.



# LOTTO 62

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 66** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 21, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 8 e 131 della stessa particella, spazio di manovra su due lati, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	13,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.





## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	502	132		C6	8	14		97,61 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lieve difformità nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti laterali, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato lateralmente con blocchi di cemento ed è ben visibile la maglia strutturale addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio, mentre l'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché dal collaboratore del C.T.U. e del custode, l'immobile risulta occupato e nella disponibilità del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha presentato istanza al



Sig. Giudice per la richiesta di indennità di occupazione quantificata dallo stesso in € 40,00, da versarsi mensilmente nel conto corrente aperto appositamente dal custode giudiziario, consapevole di dover rilasciare l'immobile ad esso in uso libero da persone e/o cose, all'avvenuta aggiudicazione del bene in oggetto, così come si evince dal provvedimento del Sig. Giudice del 24.02.2021, in atti del fascicolo telematico.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato da un'autovettura, ecc., il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	06/06/2001		14415
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 13/07/2001  
 Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 7.230.396,59  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
 Data: 12/07/2001  
 N° repertorio: 94016  
 Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \* il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58594  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58593  
 Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \*\* il 16/04/2005  
 Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 15.750.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 13/04/2005  
 N° repertorio: 64160  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca legale** derivante da \*  
 Iscritto a \* il 24/06/2015  
 Reg. gen. \* - Reg. part. 4043  
 Importo: € 1.436.664,88  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: EQUITALIA SUD  
 Data: 24/06/2015  
 N° repertorio: 4330  
 N° raccolta: 9715
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a \* il 06/07/2017  
 Reg. gen. \* - Reg. part. 5522  
 Importo: € 10.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
 Data: 04/11/2016  
 N° repertorio: 7741  
 N° raccolta: 2016
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*  
 Iscritto a \* il 21/06/2019  
 Reg. gen. \* - Reg. part. 5170  
 Importo: € 558.899,94  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma



Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;

tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.



L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.





# LOTTO 63

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 67** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 4, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 136 e 138 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	12,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	502	137		C6	8	13		90,64 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo una lieve difformità nella posizione, dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale addossata alle pareti perimetrali. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato lateralmente con blocchi di cemento, ma risulta ben visibile la maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio, mentre l'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché dai collaboratori del C.T.U. e del custode,



l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	31/07/1998				
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.  
Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002



N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1





A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di € 1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo; Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170. Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa. Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021. Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.



In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.



# LOTTO 64

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 68** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 9, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 141 della stessa particella, spazio di manovra, terrapieno, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	20,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	502	142		C6	8	21		146,42 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo l'apertura che è leggermente inferiore rispetto a quella graficizzata sulla planimetria catastale e la posizione, dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale addossata alle pareti. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato lateralmente con blocchi di cemento, mentre la parete sul fondo e laterale verso il terrapieno sono in cemento armato così come la maglia strutturale addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio, mentre l'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.





Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dal collaboratore del C.T.U. e del custode, l'immobile risulta occupato e nella disponibilità del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha presentato istanza al Sig. Giudice per la richiesta di indennità di occupazione quantificata dallo stesso in € 50,00, da versarsi mensilmente nel conto corrente aperto appositamente dal custode giudiziario, consapevole di dover rilasciare l'immobile ad esso in uso libero da persone e/o cose, all'avvenuta aggiudicazione del bene in oggetto, così come si evince dal provvedimento del Sig. Giudice del 19.02.2021, in atti del fascicolo telematico.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato da alcuni materiali addossati alle pareti, una bicicletta, da un'autovettura, ecc., il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	31/07/1998				
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 13/07/2001  
 Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 7.230.396,59  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
 Data: 12/07/2001  
 N° repertorio: 94016  
 Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \* il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58594



Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a Roma il 08/08/2002

Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758

Quota: 1/1

Importo: € 6.340.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 3.170.000,00

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma  
Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020  
Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;  
Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.  
Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;  
tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.  
Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.  
Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.  
Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di



Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.



# LOTTO 65

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 69** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 11, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.





## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 143 e 145 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	502	144		C6	8	15		104,58 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo una lieve difformità nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti laterali, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato su tre lati con blocchi di cemento, mentre è visibile la maglia strutturale addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio. L'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori del C.T.U. e del custode, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.



Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era pressochè vuoto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>16/07/1998</b> al <b>03/08/2000</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	31/07/1998				
Dal <b>03/08/2000</b> al <b>17/05/2001</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>17/05/2001</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		



--	--	--	--	--	--

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.  
Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00



Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020



Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di € 1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo; Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170. Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa. Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021. Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.





Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.



# LOTTO 66

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 70** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 12, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 144 e 146 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	502	145		C6	8	15		104,58 €	S1		

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo una lieve difformità nella posizione, assenza e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti laterali, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato su tre lati con blocchi di cemento, mentre è visibile la maglia strutturale addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio. L'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori del C.T.U. e del custode, l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.



Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato da svariati mobili, armadi, tavoli e sedie in legno, ecc.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>16/07/1998</b> al <b>03/08/2000</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	31/07/1998				
Dal <b>03/08/2000</b> al <b>17/05/2001</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>17/05/2001</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		



--	--	--	--	--	--

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.  
Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00





Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020



Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo; Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione, assenza e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.



In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.



# LOTTO 67

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 71** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 15, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 147 e 149 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	12,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	502	148		C6	8	13		90,64 €	S1	

### *Corrispondenza catastale*

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo una lieve difformità nella posizione, dimensionamento e/o mancata graficizzazione della maglia strutturale addossata alle pareti perimetrali. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.





## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato lateralmente con blocchi di cemento, ma risulta ben visibile la maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio, mentre l'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dal collaboratore del C.T.U. e del custode,



l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era praticamente vuoto, il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	31/07/1998				
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
<b>Registrazione</b>					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 13/07/2001  
 Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 7.230.396,59  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
 Data: 12/07/2001  
 N° repertorio: 94016  
 Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \* il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58594  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Capitale: € 3.170.000,00

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**



- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;

tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione, assenza e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.



# LOTTO 68

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 72** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 16, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 148 e 150 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	12,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	502	149		C6	8	13		90,64 €	S1	

### *Corrispondenza catastale*

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo una lieve difformità nella posizione, dimensionamento e/o mancata graficizzazione della maglia strutturale addossata alle pareti perimetrali. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato lateralmente con blocchi di cemento, ma risulta ben visibile la maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio, mentre l'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dal collaboratore del C.T.U. e del custode,



l'immobile risulta occupato e nella disponibilità del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha presentato istanza al Sig. Giudice per la richiesta di indennità di occupazione quantificata dallo stesso in € 50,00, da versarsi mensilmente nel conto corrente aperto appositamente dal custode giudiziario, consapevole di dover rilasciare l'immobile ad esso in uso libero da persone e/o cose, all'avvenuta aggiudicazione del bene in oggetto, così come si evince dal provvedimento del Sig. Giudice del 18.02.2021, in atti del fascicolo telematico.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato da un'autovettura, il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	06/06/2001		14415
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 13/07/2001  
 Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 7.230.396,59  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
 Data: 12/07/2001  
 N° repertorio: 94016  
 Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \* il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58594  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 08/08/2002



Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758

Quota: 1/1

Importo: € 6.340.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 3.170.000,00

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019



N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo; Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

### NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del





16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione, assenza e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.



# LOTTO 69

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 73** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 19, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 153 della stessa particella, spazio di manovra su più lati, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	502	152		C6	8	15		104,58 €	S1		

### *Corrispondenza catastale*

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lieve difformità nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti laterali, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato su tre lati con blocchi di cemento, mentre è visibile la maglia strutturale addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio. L'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori del C.T.U. e del custode, l'immobile risulta occupato da svariato materiale, mobilio in legno, scatoloni, scaffali, ecc. e nella



disponibilità della società esecutata, come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>16/07/1998</b> al <b>03/08/2000</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	31/07/1998				
Dal <b>03/08/2000</b> al <b>17/05/2001</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>17/05/2001</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		





--	--	--	--	--	--

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.  
Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00



Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020



Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di , un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;  
Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.  
Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;  
tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.  
Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.  
Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.



In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.



# LOTTO 70

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 74** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 20, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 152 e 154 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	13,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.





## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	502	153		C6	8	14		97,61 €	S1	

### *Corrispondenza catastale*

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo lieve difformità nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti laterali, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato su tre lati con blocchi di cemento, mentre è visibile la maglia strutturale addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio. L'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dai collaboratori del C.T.U. e del custode, l'immobile risulta occupato da svariato mobilio, elettrodomestici, scaffali, attrezzi vari, ecc. e nella



disponibilità della società esecutata, come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>16/07/1998</b> al <b>03/08/2000</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	31/07/1998				
Dal <b>03/08/2000</b> al <b>17/05/2001</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>17/05/2001</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		



--	--	--	--	--	--

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.  
Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00



Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020



Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;  
Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.  
Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;  
tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.  
Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.  
Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.





# LOTTO 71

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 75** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 22, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 12 della stessa particella, spazio di manovra su più lati, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	21,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>22,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>22,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	502	155		C6	8	22		153,39 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo l'apertura di ingresso che è leggermente inferiore rispetto a quella graficizzata sulla planimetria catastale ed il fatto che la tamponatura tra i due blocchi in cemento armato laterali, è stata realizzata non a filo, ma arretrata di circa cm. 65 rispetto al filo strutturale, creando di fatto una nicchia, che non risulta in planimetria catastale. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica.

Per tale difformità riscontrata, si dovrà ricondurre il bene conforme a quello riportato sul grafico allegato alla Concessione Edilizia rilasciata ed alla planimetria catastale in atti.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis



\*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato in parte con blocchi di cemento ed in parte in cemento armato, così come la maglia strutturale addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio, mentre l'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dal collaboratore del C.T.U. e del custode, l'immobile risulta occupato e nella disponibilità del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha presentato istanza al Sig. Giudice per la richiesta di indennità di occupazione quantificata dallo stesso in € 50,00, da versarsi mensilmente nel conto corrente aperto appositamente dal custode giudiziario, consapevole di dover rilasciare l'immobile ad esso in uso libero da persone e/o cose, all'avvenuta aggiudicazione del bene in oggetto, così come si evince dal provvedimento del Sig. Giudice del 18.02.2021, in atti del fascicolo telematico.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato da svariati materiali, oggetti vari, biciclette, ecc., il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 13/07/2001  
 Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 7.230.396,59  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
 Data: 12/07/2001  
 N° repertorio: 94016  
 Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \* il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI



Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58594

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a Roma il 08/08/2002

Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758

Quota: 1/1

Importo: € 6.340.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 3.170.000,00

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170





Importo: € 558.899,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma  
Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020  
Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di € 1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo; Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170. Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa. Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021. Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.



Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti e l'apertura di ingresso di dimensioni leggermente inferiori. Inoltre lateralmente la tamponatura tra i due blocchi in cemento armato non è stata realizzata a filo, ma arretrata di circa cm. 65, creando di fatto una nicchia, non riportata sul grafico di progetto rilasciato.

Per tale difformità sarà necessario provvedere al ripristino dei luoghi conformi al grafico di progetto allegato alla Concessione edilizia rilasciata, sopra meglio descritta, previo ottenimento delle autorizzazioni tecniche ed amministrative da parte di tutti gli organi preposti ed il pagamento da parte dell'eventuale acquirente di tutti gli oneri, le spese, i diritti di segreteria ed istruttoria, oblazione, ecc.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail



all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.



## LOTTO 72

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 76** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 3, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "D", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 157 e 159 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	12,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	502	158		C6	8	13		90,64 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo una lieve difformità nella posizione, dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale addossata alle pareti perimetrali. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato lateralmente con blocchi di cemento, ma risulta ben visibile la maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio, mentre l'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché dal collaboratore del C.T.U. e del custode,





l'immobile risulta occupato e nella disponibilità del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha presentato istanza al Sig. Giudice per la richiesta di indennità di occupazione quantificata dallo stesso in € 40,00, da versarsi mensilmente nel conto corrente aperto appositamente dal custode giudiziario, consapevole di dover rilasciare l'immobile ad esso in uso libero da persone e/o cose, all'avvenuta aggiudicazione del bene in oggetto, così come si evince dal provvedimento del Sig. Giudice del 18.02.2021, in atti del fascicolo telematico.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato da svariati materiali ingombranti, elettrodomestici, bicicletta, scatoloni vari, scaffali in metallo, mobili in legno, ecc., il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	06/06/2001		14415
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 13/07/2001  
 Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 7.230.396,59  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
 Data: 12/07/2001  
 N° repertorio: 94016  
 Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \* il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58594  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58593  
 Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \*\* il 16/04/2005  
 Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 15.750.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 13/04/2005  
 N° repertorio: 64160  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca legale** derivante da \*  
 Iscritto a \* il 24/06/2015  
 Reg. gen. \* - Reg. part. 4043  
 Importo: € 1.436.664,88  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: EQUITALIA SUD  
 Data: 24/06/2015  
 N° repertorio: 4330  
 N° raccolta: 9715
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a \* il 06/07/2017  
 Reg. gen. \* - Reg. part. 5522  
 Importo: € 10.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
 Data: 04/11/2016  
 N° repertorio: 7741  
 N° raccolta: 2016
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*  
 Iscritto a \* il 21/06/2019  
 Reg. gen. \* - Reg. part. 5170  
 Importo: € 558.899,94  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma



Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;

tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.



L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.



# LOTTO 73

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 77** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 4, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "D", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.





## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 158 e 160 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	12,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	502	159		C6	8	13		90,64 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo una lieve difformità nella posizione, dimensionamento e/o mancata graficizzazione della maglia strutturale addossata alle pareti perimetrali. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato lateralmente con blocchi di cemento, ma risulta ben visibile la maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio, mentre l'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Come risulta dal verbale di secondo e terzo accesso rispettivamente del 23 febbraio 2021 e del 12 marzo 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè



dai collaboratori del C.T.U. e del custode, l'immobile risulta occupato da svariati mobili in legno, oggetti, attrezzi vari, ecc. e nella disponibilità della società esecutata, il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	31/07/1998				
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.  
Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002



N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002).vanta nei confronti di , un credito di €.1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;  
Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.  
Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;  
tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografia pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.  
Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.  
Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione, assenza e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.





In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.



# LOTTO 74

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 78** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 7, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "D", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 161 e 163 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	502	162		C6	8	15		104,58 €	S1		

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo una lieve difformità nella posizione, assenza e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti laterali, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato su tre lati con blocchi di cemento, mentre è visibile la maglia strutturale addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio. L'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Come risulta dal verbale di secondo e terzo accesso rispettivamente del 23 febbraio 2021 e del 12 marzo 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché dai collaboratori del C.T.U. e del custode, l'immobile risulta pressochè vuoto e nella disponibilità della



società esecutata, come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>16/07/1998</b> al <b>03/08/2000</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	31/07/1998				
Dal <b>03/08/2000</b> al <b>17/05/2001</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>17/05/2001</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		



--	--	--	--	--	--

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.  
Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00





Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020



Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di , un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo; Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione, assenza e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.



# LOTTO 75

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 79** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 9, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "D", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 163 della stessa particella, spazio di manovra, terrapieno, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	20,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	502	164		C6	8	21		146,42 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo l'apertura che è leggermente inferiore rispetto a quella graficizzata sulla planimetria catastale e la posizione, dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale addossata alle pareti. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.





## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato lateralmente per due lati con blocchi di cemento, mentre una parete laterale verso il terrapieno è in cemento armato così come la maglia strutturale addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio, mentre l'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dal collaboratore del C.T.U. e del custode, l'immobile risulta occupato e nella disponibilità del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha presentato istanza al Sig. Giudice per la richiesta di indennità di occupazione quantificata dallo stesso in € 50,00, da versarsi mensilmente nel conto corrente aperto appositamente dal custode giudiziario, consapevole di dover rilasciare l'immobile ad esso in uso libero da persone e/o cose, all'avvenuta aggiudicazione del bene in oggetto, così come si evince dal provvedimento del Sig. Giudice del 18.02.2021, in atti del fascicolo telematico.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato da alcuni materiali addossati alle pareti, biciclette, attrezzi vari, ecc., il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	31/07/1998				
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 13/07/2001  
 Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 7.230.396,59  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
 Data: 12/07/2001  
 N° repertorio: 94016  
 Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \* il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58594



Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a Roma il 08/08/2002

Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758

Quota: 1/1

Importo: € 6.340.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 3.170.000,00

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma  
Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020  
Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;  
Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.  
Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;  
tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.  
Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.  
Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.  
Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di



Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione, assenza e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.



## LOTTO 76

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 80** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 10, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "D", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 166 della stessa particella, spazio di manovra, terrapieno, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	20,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	502	165		C6	8	21		146,42 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo l'apertura che è leggermente inferiore rispetto a quella graficizzata sulla planimetria catastale e la posizione, dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale addossata alle pareti. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato lateralmente per un lato con blocchi di cemento, mentre le due pareti verso il terrapieno sono in cemento armato così come la maglia strutturale addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio, mentre l'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



Come risulta dal verbale di secondo e terzo accesso rispettivamente del 23 febbraio 2021 e del 12 marzo 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dal collaboratore del C.T.U. e del custode, l'immobile risulta occupato da svariati mobili, oggetti vari, attrezzi, elettrodomestici, ecc. e nella disponibilità della società eseguita, come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Roma 2	06/06/2001		14415
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1



Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005  
Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135  
Quota: 1/1  
Importo: € 15.750.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 13/04/2005  
N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015  
Reg. gen. \* - Reg. part. 4043  
Importo: € 1.436.664,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: EQUITALIA SUD  
Data: 24/06/2015  
N° repertorio: 4330  
N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5522  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
Data: 04/11/2016  
N° repertorio: 7741  
N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5170  
Importo: € 558.899,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma  
Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719



## Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di € 1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo; Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di





una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione, assenza e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti e l'apertura dell'accesso che risulta di dimensioni inferiori.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---



Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.



# LOTTO 77

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 81** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 16, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "D", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 170 e 172 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	12,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	502	171		C6	8	13		90,64 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo una lieve difformità nella posizione, dimensionamento e/o graficizzazione della maglia strutturale addossata alle pareti perimetrali. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica.

## PRECISAZIONI

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato lateralmente con blocchi di cemento, mentre la parete di fondo è in cemento armato così come la maglia strutturale addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio, mentre l'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dal collaboratore del C.T.U. e del custode,



l'immobile risulta occupato e nella disponibilità del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha presentato istanza al Sig. Giudice per la richiesta di indennità di occupazione quantificata dallo stesso in € 45,00, da versarsi mensilmente nel conto corrente aperto appositamente dal custode giudiziario, consapevole di dover rilasciare l'immobile ad esso in uso libero da persone e/o cose, all'avvenuta aggiudicazione del bene in oggetto, così come si evince dal provvedimento del Sig. Giudice del 18.02.2021, in atti del fascicolo telematico.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato da diversi scaffali, oggetti vari, ecc., il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
<b>Trascrizione</b>					





		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	06/06/2001		14415
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 13/07/2001  
 Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 7.230.396,59  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
 Data: 12/07/2001  
 N° repertorio: 94016  
 Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \* il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 02/08/2002  
 N° repertorio: 58594  
 Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 08/08/2002



Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758

Quota: 1/1

Importo: € 6.340.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 3.170.000,00

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019



N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di € 1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo; Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.

### NORMATIVA URBANISTICA

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del



16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione, assenza e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.



# LOTTO 78

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 82** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 22, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "D", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti.

La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegata alla presente procedura esecutiva.



## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

## CONFINI

---

Il bene in oggetto, confina con il Sub. 16 della stessa particella, spazio di manovra su più lati, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	21,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	3,10 m	Interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>22,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>22,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia n°205/01 del 16.11.2001, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.





## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## 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	502	177		C6	8	22		153,39 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del garage e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo l'apertura di ingresso che è leggermente inferiore rispetto a quella graficizzata sulla planimetria catastale ed il fatto che la tamponatura tra i due blocchi in cemento armato laterali, è stata realizzata non a filo, ma arretrata di circa cm. 65 rispetto al filo strutturale, creando di fatto una nicchia, che non risulta in planimetria catastale. Si precisa infine che l'altezza rilevata è di ml. 3,10 mentre quella riportata nella planimetria catastale è di ml. 3,00, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica.

Per tale difformità riscontrata, si dovrà ricondurre il bene conforme a quello riportato sul grafico allegato alla Concessione Edilizia rilasciata ed alla planimetria catastale in atti.

## PRECISAZIONI

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis



\*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, gli spazi di manovra, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/03/2021, previa apposita istanza dello scrivente effettuata il 16/03/2021.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame, è comodamente fruibile ed accessibile dall'area di manovra condominiale per mezzo di una rampa di accesso carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, mentre il compartimento dell'autorimessa è provvisto anche di una scala pedonale per l'uscita di emergenza.

L'immobile è tamponato in parte con blocchi di cemento ed in parte in cemento armato, così come la maglia strutturale addossata alle pareti; la pavimentazione è in battuto di cemento liscio, mentre l'accesso al garage è garantito da una porta in metallo con apertura basculante e soprastante griglia di areazione in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato e dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dal collaboratore del C.T.U. e del custode, l'immobile risulta occupato e nella disponibilità del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha presentato istanza al Sig. Giudice per la richiesta di indennità di occupazione quantificata dallo stesso in € 50,00, da versarsi mensilmente nel conto corrente aperto appositamente dal custode giudiziario, consapevole di dover rilasciare l'immobile ad esso in uso libero da persone e/o cose, all'avvenuta aggiudicazione del bene in oggetto, così come si evince dal provvedimento del Sig. Giudice del 18.02.2021, in atti del fascicolo telematico.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato da svariati materiali, oggetti vari, un'autovettura, ecc., il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	31/07/1998				
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 13/07/2001  
 Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 7.230.396,59  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
 Data: 12/07/2001  
 N° repertorio: 94016  
 Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \* il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 3.170.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI



Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58594

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a Roma il 08/08/2002

Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758

Quota: 1/1

Importo: € 6.340.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 3.170.000,00

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170



Importo: € 558.899,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma  
Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020  
Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di € 1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo; Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170. Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa. Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021. Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.



Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L3", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013801/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui le concessioni edilizie, i grafici di progetto, collaudo statico, parere VV.FF., ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L3", è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, rilasciata dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Da apposita richiesta dello scrivente all'Amministratore pro-tempore del fabbricato suddetto, viene inviata al sottoscritto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal liquidatore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n°45 del 28/12/2000, autocertificazione di abitabilità, assunta al protocollo del Comune di Pomezia con il n°0021510 del 01/03/2013 e rilasciata copia conforme dallo stesso Comune in data 19/03/2013, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/20001, in particolare con la pianta architettonica del piano interrato ove ricade il bene in esame, si evince che sussiste pressoché corrispondenza tra le due planimetrie, salvo una lieve differenza nella posizione e/o dimensionamento della maglia strutturale in cemento armato addossata alle pareti e l'apertura di ingresso di dimensioni leggermente inferiori. Inoltre lateralmente la tamponatura tra i due blocchi in cemento armato non è stata realizzata a filo, ma arretrata di circa cm. 65, creando di fatto una nicchia, non riportata sul grafico di progetto rilasciato.

Per tale difformità sarà necessario provvedere al ripristino dei luoghi conformi al grafico di progetto allegato alla Concessione edilizia rilasciata, sopra meglio descritta, previo ottenimento delle autorizzazioni tecniche ed amministrative da parte di tutti gli organi preposti ed il pagamento da parte dell'eventuale acquirente di tutti gli oneri, le spese, i diritti di segreteria ed istruttoria, oblazione, ecc.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., in data 19 marzo 2021, ha richiesto con apposita istanza via e-mail



all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, autorizzazione dei VV.FF./Certificato di prevenzione incendi (CPI) o altra documentazione relativamente al piano interrato (S1) dell'edificio condominiale in oggetto, denominato "L3", suddiviso in n°4 compartimenti separati, dotati ognuno di autonoma scala di accesso e/o uscita di emergenza e con rispettive rampe carrabili.

In pari data lo stesso amministratore ha inviato apposito riscontro via e-mail, con allegati i quattro certificati di prevenzione incendi (CPI) e relativi rinnovi, per le scale "A"- "B"- "C"- "D", che si allegano all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 febbraio 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 502 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore in data 17/03/2021, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.





# LOTTO 79

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 83** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra
- **Bene N° 84** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 83 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione sito al piano terra con corte esclusiva annessa destinata a giardino e terrazzo, il tutto facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L4", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5/A.

Completa il presente bene, una piccola cantina annessa all'appartamento come pertinenza, sita al piano interrato (S1).

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5/A, che immette nell'area esterna condominiale, (comune a tutti i corpi scala), che da accesso ai posti auto scoperti nonché al piano interrato (S1) destinato a locali box e cantine, suddiviso anch'esso in quattro compartimenti autonomi corrispondenti ai quattro corpi scala, dotati ognuno di autonoma rampa carrabile di accesso.

L'area adiacente ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale, quest'ultimo caratterizzato da attività industriali, artigianali e commerciali.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **BENE N° 84 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

Trattasi di un posto auto scoperto sito al piano terra, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L4", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5/A.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5/A, che immette nell'area esterna condominiale, (comune a tutti i corpi scala), che da accesso ai posti auto scoperti nonché al piano interrato (S1) destinato a locali box e cantine, suddiviso anch'esso in quattro compartimenti autonomi corrispondenti ai quattro corpi scala, dotati ognuno di autonoma rampa carrabile di accesso.

L'area adiacente ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale, quest'ultimo caratterizzato da attività industriali, artigianali e commerciali.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 83 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

### **BENE N° 84 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già



allegate alla presente procedura esecutiva.

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 83 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

**BENE N° 84 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di



formalità.

## CONFINI

**BENE N° 83** - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA

Il bene in oggetto, destinato ad appartamento, confina con i Subb. 23 e 25 della stessa particella, vano scala, salvo altri.

**BENE N° 84** - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 24 e 143 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

**BENE N° 83** - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	66,00 mq	1,00	66,00 mq	2,70 m	Terra
Cantina	6,00 mq	7,00 mq	0,30	2,10 mq	0,00 m	S1
Terrazzo e giardino	185,00 mq	185,00 mq	0,20	37,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>105,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>105,10 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato al Permesso di Costruire n°61 del 08.04.2006 e successiva variante in corso d'opera Permesso di Costruire n°100 del 20/09/2006, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.



**BENE N° 84 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato al Permesso di Costruire n°61 del 08.04.2006 e successiva variante in corso d'opera Permesso di Costruire n°100 del 20/09/2006, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 83 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA**

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

**BENE N° 84 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA**

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 83 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	1	522	24		A2	2	5,5		624,91 €	Terra	
--	---	-----	----	--	----	---	-----	--	----------	-------	--

### **Corrispondenza catastale**

Si precisa che nella stessa scheda catastale, quindi con lo stesso identificativo catastale, è compreso come accessorio dell'appartamento, il vano cantina al piano S1, accessibile autonomamente dal vano scala condominiale.

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti dell'appartamento e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo la lieve difformità nella distribuzione interna della zona disimpegno, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica.

Per quanto riguarda la corrispondenza tra la planimetria catastale della cantina al piano S1 e quanto rilevato dal sottoscritto, si rileva pressochè corrispondenza, salvo modestissime difformità nelle dimensioni del vano stesso.

Tale difformità nell'appartamento, realizzata senza autorizzazione edilizia, potrà essere presumibilmente eliminata, ripristinando lo stato dei luoghi conforme al progetto approvato ed allegato alla suddetta concessione Edilizia, previa apposita richiesta agli uffici competenti ed ottenimento di tutte le relative autorizzazioni tecniche ed amministrative, ecc., oltre il pagamento di eventuali oblazioni, diritti di segreteria ed istruttoria e spese tecniche per la presentazione della pratica da parte di tecnico abilitato e la successiva variazione catastale.

### **BENE N° 84 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	1	522	142		C6	3	12		38,42 €	Terra	

### **Corrispondenza catastale**

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del posto auto scoperto e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica.



## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 83 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.

### **BENE N° 84 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 83 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni





esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni, oltre che del vano scala e dell'ascensore.

**BENE N° 84 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 83 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa apposita istanza effettuata dallo scrivente.

**BENE N° 84 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa apposita istanza effettuata dallo scrivente.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 83** - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA

---

Il bene in esame è composto da un soggiorno/pranzo con angolo cottura ricavato in un piccolo vano munito di finestra, un disimpegno che serve due camere da letto ed un bagno provvisto di finestra, oltre un ampio terrazzo esclusivo a livello, che circonda l'immobile stesso su due lati, in parte destinato a giardino ed in parte pavimentato.

Si riportano di seguito le caratteristiche prevalenti dell'immobile:

La struttura di elevazione del fabbricato principale è in calcestruzzo armato con tamponatura e solai latero-cemento.

La pavimentazione interna (in buono stato di manutenzione e conservazione) è in grès porcellanato.

Le pareti interne sono rifinite ad intonaco civile tinteggiato.

Le bucatore sono provviste di infissi con vetro-camera, inferriate in ferro e scorrevoli oscuranti.

Le porte interne sono in legno tamburato lucido e nei vani sono presenti piastre radianti.

Per quanto riguarda la cantina annessa al presente bene, risulta in buono stato di conservazione e pavimentata in cemento liscio.

Il sottoscritto precisa che per tutti gli impianti dell'appartamento, (elettrico, idrico-sanitario, idraulico, riscaldamento, caldaia, ecc.) non sono state fornite certificazioni o altra documentazione e pertanto, gli stessi, dovranno essere presumibilmente revisionati e certificati alla perfetta regola dell'arte.

**BENE N° 84** - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA

---

Il posto auto scoperto in esame, è comodamente fruibile per mezzo dell'area di manovra condominiale e risulta delimitato a terra con strisce gialle e pavimentato in asfalto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 83** - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato, dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre che dal collaboratore del C.T.U. e del custode, nonchè dal conduttore dell'appartamento di cui al presente lotto, l'immobile risulta occupato da terzi, con contratto di locazione opponibile alla procedura, con scadenza del primo quadriennio il 31/07/2023, per un canone mensile pari ad € 550,00, il tutto come meglio risulta dal contratto di locazione fornito dal conduttore ed allegato al presente elaborato peritale.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era arredato in ogni ambiente, compresa la corte esclusiva e la cantina annessa.



**BENE N° 84 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato, dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè dal collaboratore del C.T.U. e del custode oltre che dal conduttore dell'appartamento di cui al presente lotto, l'immobile risulta occupato da terzi, con lo stesso contratto di locazione opponibile alla procedura dell'appartamento descritto come Bene n°83, il tutto come meglio risulta dal contratto di locazione fornito dal conduttore ed allegato al presente elaborato peritale.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato da un'autovettura.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 83 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/08/1998		17756
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	04/08/2000		22011
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

**BENE N° 84 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
<b>Trascrizione</b>					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	04/08/2000		22011
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	06/06/2001		14415
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 83 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a Roma il 13/07/2001

Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152

Quota: 1/1

Importo: € 7.230.396,59

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Notaio Augusto Bellagamba

Data: 12/07/2001

N° repertorio: 94016

Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in



Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593  
Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \*\* il 16/04/2005  
Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135  
Quota: 1/1  
Importo: € 15.750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 13/04/2005  
N° repertorio: 64160  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca legale** derivante da \*  
Iscritto a \* il 24/06/2015  
Reg. gen. \* - Reg. part. 4043  
Importo: € 1.436.664,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: EQUITALIA SUD  
Data: 24/06/2015  
N° repertorio: 4330  
N° raccolta: 9715
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a \* il 06/07/2017



Reg. gen. \* - Reg. part. 5522  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
Data: 04/11/2016  
N° repertorio: 7741  
N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*  
Iscritto a \* il 21/06/2019  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5170  
Importo: € 558.899,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma  
Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a \* il 14/12/2020  
Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di € 1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo; Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170. Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe; tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa. Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021. Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18



dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

**BENE N° 84 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593  
Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \*\* il 16/04/2005  
Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135





Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*  
Iscritto a \* il 24/06/2015  
Reg. gen. \* - Reg. part. 4043  
Importo: € 1.436.664,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: EQUITALIA SUD  
Data: 24/06/2015  
N° repertorio: 4330  
N° raccolta: 9715
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a \* il 06/07/2017  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5522  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
Data: 04/11/2016  
N° repertorio: 7741  
N° raccolta: 2016
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*  
Iscritto a \* il 21/06/2019  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5170  
Importo: € 558.899,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma  
Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a \* il 14/12/2020  
Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.



Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di € 1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;

tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 83 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L4", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Permesso di Costruire n°61 del 08.04.2005 e successiva variante in corso d'opera n°100 del 20/09/2006, rilasciati dal Comune di Pomezia (RM).

Si evidenzia che l'immobile ad uso abitazione, è risultato conforme al Permesso di Costruire n°100 del 20/09/2006 (Variante in corso d'opera), salvo la lieve difformità della distribuzione interna del vano disimpegno.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.



**BENE N° 84 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L4", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Permesso di Costruire n°61 del 08.04.2005 e successiva variante in corso d'opera n°100 del 20/09/2006, rilasciati dal Comune di Pomezia (RM).

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 83 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L4", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013806/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Successivamente con apposita richiesta indirizzata all'Ufficio Urbanistica (Sezione Archivio) del Comune di Pomezia, in data 09/02/2021, lo scrivente ha richiesto eventuali altre pratiche edilizie relativamente allo scorporo delle soffitte al piano quinto, dagli appartamenti relativi al piano quarto. In data 10/02/2021, l'addetto ha comunicato via e-mail che relativamente a tale fabbricato "L4", non esistono altre pratiche edilizie, se non quelle riportate sul certificato di agibilità, già inviati.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviati, tra cui i Permessi di Costruire, i grafici di progetto, collaudo statico, collaudo depuratore, certificato di agibilità, ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L4", è stato realizzato in virtù di Permesso di Costruire n°61/2005 del 08/04/2005, rilasciato dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione e successivamente è stato rilasciato il Permesso di Costruire n°100/2006 del 20/09/2006 per una variante in corso d'opera al permesso sopra citato, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Infine viene rilasciato il certificato di agibilità, Prot. n°0087840 del 30/10/2007 - Pratica edilizia n°6172, che si allega alla presente relazione peritale.



Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato al Permesso di Costruire n°100/2006 del 20/09/2006, in particolare con la pianta architettonica del piano terra ove ricade il bene da stimare, si può affermare che sussiste corrispondenza, salvo la lieve difformità nella distribuzione interna, relativamente al vano disimpegno. Per tale difformità sarà necessario provvedere al ripristino dei luoghi conforme al grafico di progetto allegato al Permesso di Costruire rilasciato, sopra meglio descritto, previo ottenimento delle autorizzazioni tecniche ed amministrative da parte di tutti gli organi preposti ed il pagamento da parte dell'eventuale acquirente di tutti gli oneri, le spese, i diritti di segreteria ed istruttoria, oblazione, variazione catastale, ecc.

Infine dal riscontro dello stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto con il vano cantina al piano S1, così come riportato sul grafico di progetto allegato al P.D.C. n°100/2006, si può affermare che esiste pressochè corrispondenza, salvo modeste differenze di dimensioni.

**BENE N° 84 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L4", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013806/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Successivamente con apposita richiesta indirizzata all'Ufficio Urbanistica (Sezione Archivio) del Comune di Pomezia, in data 09/02/2021, lo scrivente ha richiesto eventuali altre pratiche edilizie relativamente allo scorporo delle soffitte al piano quinto, dagli appartamenti relativi al piano quarto. In data 10/02/2021, l'addetto ha comunicato via e-mail che relativamente a tale fabbricato "L4", non esistono altre pratiche edilizie, se non quelle riportate sul certificato di agibilità, già inviati.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviati, tra cui i Permessi di Costruire, i grafici di progetto, collaudo statico, collaudo depuratore, certificato di agibilità, ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L4", è stato realizzato in virtù di Permesso di Costruire n°61/2005 del 08/04/2005, rilasciato dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione e successivamente è stato rilasciato il Permesso di Costruire n°100/2006 del 20/09/2006 per una variante in corso d'opera al permesso sopra citato, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Infine viene rilasciato il certificato di agibilità, Prot. n°0087840 del 30/10/2007 - Pratica edilizia n°6172, che si allega alla presente relazione peritale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato al Permesso di Costruire n°100/2006 del 20/09/2006, in particolare con la



pianta architettonica del piano terra ove ricade il bene da stimare, si può affermare che sussiste pressochè corrispondenza.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 83 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 marzo 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 522 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano le tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.

### **BENE N° 84 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 marzo 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 522 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano le tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.



# LOTTO 80

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 85** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano 4°
- **Bene N° 86** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano Terra

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 85 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO 4°**

---

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione sito al piano quarto con terrazzo esclusivo annesso, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L4", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5/A. Completa il presente bene, una piccola cantina annessa all'appartamento come pertinenza, sita al piano interrato (S1).

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5/A, che immette nell'area esterna condominiale, (comune a tutti i corpi scala), che da accesso ai posti auto scoperti nonché al piano interrato (S1) destinato a locali box e cantine, suddiviso anch'esso in quattro compartimenti autonomi corrispondenti ai quattro corpi scala, dotati ognuno di autonoma rampa carrabile di accesso.

L'area adiacente ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale, quest'ultimo caratterizzato da attività industriali, artigianali e commerciali.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **BENE N° 86 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO TERRA**

---

Trattasi di un posto auto scoperto sito al piano terra, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L4", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5/A.

L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5/A, che immette nell'area esterna condominiale, (comune a tutti i corpi scala), che da accesso ai posti auto scoperti nonché al piano interrato (S1) destinato a locali box e cantine, suddiviso anch'esso in quattro compartimenti autonomi corrispondenti ai quattro corpi scala, dotati ognuno di autonoma rampa carrabile di accesso.

L'area adiacente ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale, quest'ultimo caratterizzato da attività industriali, artigianali e commerciali.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 85 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO 4°**

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

### **BENE N° 86 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO TERRA**

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, la

documentazione ex art. 567 c.p.c., nel caso di specie certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata l'istanza di proroga richiesta dal creditore precedente e la relativa proroga accordata dal G.E., risulta depositata nei termini di legge ed è completa.

Nello specifico, l'istanza di vendita è stata depositata il 23/10/2020, l'istanza di proroga è stata depositata in data 11/12/2020, la proroga di 60 gg. è stata concessa dal G.E. in data 12/12/2020 e poi infine il creditore precedente ha depositato la documentazione ex art. 567 c.p.c. in data 28/12/2020 e dunque nei termini di legge; così come per l'atto di pignoramento, in quanto notificato il 14/09/2020-17/09/2020 e ritirato in data 30/09/2020.

Risulta altresì depositata in atti, in data 15/01/2021, la nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, del 14/12/2020 al n. Reg. Gen. 54322 e n. Reg. Part. 37622, così come l'atto di precetto e l'atto di pignoramento risultano regolarmente notificati.

Devono intendersi qui fedelmente riportate, la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e la relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.





## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 85** - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO 4°

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.

**BENE N° 86** - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO TERRA

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Come si evince dalla relazione preliminare e dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore precedente, si specifica che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta titolare della piena proprietà degli immobili pignorati in quanto dalla stessa edificati su area dalla stessa acquistata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma in data 03/08/2000 Rep.n. 91291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/08/2000 al n. 22011 di formalità, rettificato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 17/05/2001, Rep. 93512, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/06/2001 al n. 14415 di formalità.



## CONFINI

**BENE N° 85** - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO 4°

Il bene in oggetto, destinato ad appartamento, confina con interno 17 Sub. 501 (ex sub. 75), vano scala, salvo altri.

**BENE N° 86** - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO TERRA

Il bene in oggetto, confina con i Subb. 173 e 175 della stessa particella, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

**BENE N° 85** - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO 4°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,00 mq	48,00 mq	1,00	48,00 mq	2,70 m	4°
Cantina	5,00 mq	6,00 mq	0,30	1,80 mq	0,00 m	S1
Terrazzo	24,00 mq	24,00 mq	0,30	7,20 mq	0,00 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>57,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>57,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato al Permesso di Costruire n°61 del 08.04.2006 e successiva variante in corso d'opera Permesso di Costruire n°100 del 20/09/2006, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.

**BENE N° 86** - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,00 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo del sottoscritto C.T.U. negli accessi eseguiti in data 26 gennaio 2021, 23 febbraio 2021 e 12 marzo 2021, mentre la destinazione d'uso oggetto di stima è quella riportata sul grafico allegato al Permesso di Costruire n°61 del 08.04.2006 e successiva variante in corso d'opera Permesso di Costruire n°100 del 20/09/2006, rilasciata dal Comune di Pomezia (RM), nonché quella indicata in atti del Catasto.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 85 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO 4°**

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

**BENE N° 86 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO TERRA**

Per la cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, si faccia riferimento alle visure catastali allegate.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 85 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO 4°**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	522	502		A2	2	4		454,48 €	4 -S1	

### Corrispondenza catastale



Si precisa che nella stessa scheda catastale, quindi con lo stesso identificativo catastale, è compreso come accessorio dell'appartamento, il vano cantina al piano S1, accessibile autonomamente dal vano scala condominiale.

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti dell'appartamento e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, salvo la lieve difformità nella distribuzione interna. Infatti il piccolo disimpegno presente sulla planimetria catastale in atti, non è materializzato e pertanto sia il bagno che la camera da letto non risultano disimpegnati dal vano soggiorno-pranzo, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica.

Si sottolinea però che nel progetto approvato allegato al Permesso di Costruire n°100 del 20/09/2006 (Variante in corso d'opera), unitamente all'appartamento al piano quarto, era compresa, (collegata anche internamente per mezzo di una scala a chiocciola), la soffitta al piano quinto corrispondente.

Tuttavia, senza alcuna ulteriore pratica edilizia oltre quelle già fornite al sottoscritto, come comunicato in data 15/02/2021 da addetto dell'Ufficio Archivio-Urbanistica del Comune di Pomezia, viene presentata in Catasto il 31/07/2007, una variazione per scorporo soffitte, registrata con Protocollo n°RM0921019 in atti dal 31/07/2007, che ha generato un identificativo catastale autonomo per l'appartamento e la cantina annessa ed un distinto subalterno per la soffitta al piano quinto, che oggi è proprietà di terzi.

Per quanto riguarda la corrispondenza tra la planimetria catastale della cantina al piano S1 e quanto rilevato dal sottoscritto, si rileva pressochè corrispondenza, salvo modestissime difformità nelle dimensioni del vano stesso.

**BENE N° 86 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	522	174		C6	3	12		38,42 €	Terra	

**Corrispondenza catastale**

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del posto auto scoperto e la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto C.T.U., emerge che tra le due planimetrie vi è sostanzialmente corrispondenza, il tutto come meglio si evince dal rilievo allegato alla presente relazione peritale e dalla documentazione fotografica.



## PRECISAZIONI

---

**BENE N° 85 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO 4°**

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.

**BENE N° 86 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO TERRA**

---

Il primo accesso eseguito presso i beni da stimare in data 26 gennaio 2021, è stato preventivamente concordato dal sottoscritto C.T.U. con il custode giudiziario nominato dal Sig. Giudice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e fissato a mezzo Pec dallo scrivente con la società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al suddetto accesso hanno partecipato i delegati della società stessa, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che hanno letto, confermato e sottoscritto il verbale di accesso, oltre al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U. nonché il custode nominato.

Il secondo accesso sui luoghi, è stato concordemente fissato tra le parti nel verbale di primo accesso per il giorno 23 febbraio 2021, ed allo stesso erano presenti oltre al C.T.U. ed al proprio collaboratore di fiducia, anche il custode nominato con il suo collaboratore ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, n.q. di delegato della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai beni e firmato il verbale di accesso.

Il terzo accesso sui luoghi, avvenuto il giorno 12 marzo 2021, è stato fissato dal sottoscritto concordemente con il delegato della società debitrice, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali erano entrambi presenti presso i beni da visionare, unitamente al collaboratore di fiducia del sottoscritto C.T.U.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 85 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO 4°**

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni



esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni, oltre che del vano scala e dell'ascensore.

---

**BENE N° 86 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO TERRA**

---

L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.

---

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 85 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO 4°**

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa apposita istanza effettuata dallo scrivente.

---

**BENE N° 86 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO TERRA**

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti condominiali, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto da regolamento condominiale e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

In particolare si allegano le relative tabelle millesimali, inviate al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore pro-tempore del fabbricato stesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa apposita istanza effettuata dallo scrivente.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 85** - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO 4°

---

Il bene in esame è composto da un soggiorno/pranzo con angolo cottura ricavato in un piccolo vano munito di finestra, una camera da letto ed un bagno provvisto di finestra, oltre un ampio terrazzo esclusivo a livello.

Si riportano di seguito le caratteristiche prevalenti dell'immobile:

La struttura di elevazione del fabbricato principale è in calcestruzzo armato con tamponatura e solai latero-cemento.

La pavimentazione interna (in buono stato di manutenzione e conservazione) è in grès porcellanato.

Le pareti interne sono rifinite ad intonaco civile tinteggiato.

Le bucature sono provviste di infissi con vetro-camera, inferriate in ferro e scorrevoli oscuranti.

Le porte interne sono in legno tamburato lucido e nei vani sono presenti piastre radianti.

Il sottoscritto precisa che per tutti gli impianti dell'appartamento, (elettrico, idrico-sanitario, idraulico, riscaldamento, caldaia, ecc.) non sono state fornite certificazioni o altra documentazione e pertanto, gli stessi, dovranno essere presumibilmente revisionati e certificati alla perfetta regola dell'arte.

**BENE N° 86** - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO TERRA

---

Il posto auto scoperto in esame, è comodamente fruibile per mezzo dell'area di manovra condominiale e risulta delimitato a terra con strisce gialle e pavimentato in asfalto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 85** - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO 4°

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato, dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre che dal collaboratore del C.T.U. e del custode, nonché dai conduttori degli appartamenti di cui al presente lotto, l'immobile risulta occupato da terzi, con contratto di locazione opponibile alla procedura, con scadenza del secondo quadriennio il 31/03/2023, per un canone mensile pari ad € 500,00, il tutto come meglio risulta dal contratto di locazione fornito dal conduttore ed allegato al presente elaborato peritale.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era arredato in ogni ambiente.

**BENE N° 86** - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO TERRA

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



Come risulta dal verbale di secondo accesso del 23 febbraio 2021, sottoscritto dal C.T.U., dal custode nominato, dal delegato della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre che dal collaboratore del C.T.U. e del custode, nonchè dai conduttori dell'appartamento di cui al presente lotto, l'immobile risulta occupato da terzi, con lo stesso contratto di locazione opponibile alla procedura dell'appartamento descritto come Bene n°85, il tutto come meglio risulta dal contratto di locazione fornito dal conduttore ed allegato al presente elaborato peritale.

Al momento dell'accesso, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione dallo scrivente, il bene era occupato da un'autovettura.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 85 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO 4°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/08/1998		17756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2000		22011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	





Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	06/06/2001		14415
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

**BENE N° 86 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 03/08/2000	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edmondo Millozza	16/07/1998	148498	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/08/1998		17756
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	31/07/1998		
Dal 03/08/2000 al 17/05/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	03/08/2000	91291	22374
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	04/08/2000		22011
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 17/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita a rettifica del Rep. 91291</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	17/05/2001	93512	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	06/06/2001		14415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Come attestato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., nella certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prodotta dal creditore procedente, gli accertamenti e le verifiche condotte sul soggetto esecutato e sui suoi danti causa coprono l'intero ventennio, poiché l'ultimo atto di provenienza trascritto è un atto di compravendita risalente al 03/08/2000 e trascritto in data 04/08/2000, poi rettificato con atto del 17/05/2001 trascritto in data 06/06/2001.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva emerge continuità e regolarità nelle trascrizioni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 85 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO 4°**

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Roma il 13/07/2001  
 Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 7.230.396,59  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
 Data: 12/07/2001  
 N° repertorio: 94016  
 Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a \* il 08/08/2002  
 Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
 Quota: 1/1



Importo: € 6.340.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 3.170.000,00

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58594

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a Roma il 08/08/2002

Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758

Quota: 1/1

Importo: € 6.340.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 3.170.000,00

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 02/08/2002

N° repertorio: 58593

Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a \*\* il 16/04/2005

Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135

Quota: 1/1

Importo: € 15.750.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*

Iscritto a \* il 24/06/2015

Reg. gen. \* - Reg. part. 4043

Importo: € 1.436.664,88

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: EQUITALIA SUD

Data: 24/06/2015

N° repertorio: 4330

N° raccolta: 9715

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a \* il 06/07/2017

Reg. gen. \* - Reg. part. 5522

Importo: € 10.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Tribunale Civile di Velletri

Data: 04/11/2016



N° repertorio: 7741

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*

Iscritto a \* il 21/06/2019

Reg. gen. \* - Reg. part. 5170

Importo: € 558.899,94

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 14056

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a \* il 14/12/2020

Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di €1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;

tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografia pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.



**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 13/07/2001  
Reg. gen. 27256 - Reg. part. 6152  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.230.396,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Augusto Bellagamba  
Data: 12/07/2001  
N° repertorio: 94016  
Note: Nella nota di iscrizione di ipoteca in atti, l'importo è indicato in Lire, ora convertito in Euro. Inoltre la suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \* il 08/08/2002  
Reg. gen. 36664 - Reg. part. 8759  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58594  
Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 08/08/2002  
Reg. gen. 36663 - Reg. part. 8758  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.170.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 02/08/2002  
N° repertorio: 58593  
Note: La suddetta nota di iscrizione di ipoteca in atti, è stata iscritta a favore della "INTESABCI S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a \*\* il 16/04/2005  
Reg. gen. 23283 - Reg. part. 6135  
Quota: 1/1  
Importo: € 15.750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI



Data: 13/04/2005

N° repertorio: 64160

Note: La suddetta iscrizione, è stata iscritta a favore della "BANCA INTESA S.P.A." ora "INTESA SAN PAOLO S.P.A.", con medesimo codice fiscale.

- **Ipoteca legale** derivante da \*  
Iscritto a \* il 24/06/2015  
Reg. gen. \* - Reg. part. 4043  
Importo: € 1.436.664,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: EQUITALIA SUD  
Data: 24/06/2015  
N° repertorio: 4330  
N° raccolta: 9715
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a \* il 06/07/2017  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5522  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Civile di Velletri  
Data: 04/11/2016  
N° repertorio: 7741  
N° raccolta: 2016
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da \*  
Iscritto a \* il 21/06/2019  
Reg. gen. \* - Reg. part. 5170  
Importo: € 558.899,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma  
Data: 20/06/2019  
N° repertorio: 14056  
N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a \* il 14/12/2020  
Reg. gen. 54322 - Reg. part. 37622  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La nota di trascrizione del pignoramento suddetta, è già stata allegata alle presente procedura esecutiva.

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (P. IVA 13756881002), vanta nei confronti di \_\_\_\_\_, un credito di € 1.577.491,70, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli



interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 - 2753 - 2759 - 2770 e seguenti C.C., oltre che da ipoteca del 24/06/2015-21/06/2019 Reg. Part. n. 4043-5170.

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;

tutto ciò premesso l'Agente della Riscossione per la Provincia di ROMA, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto: In sede Privilegiata pari ad €. 1.055.000,59 ed in sede Chirografaria pari ad €. 522.491,11 oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, come si evince dalla documentazione rimessa nel fascicolo telematico dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Si fa presente altresì che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è intervenuto nella presente procedura esecutiva, ad ogni effetto di Legge, chiedendo di essere ammesso in qualità di creditore alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, come si evince dall'atto di intervento stesso depositato nel fascicolo telematico il 25/03/2021.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18 dicembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che devono intendersi in questo paragrafo fedelmente riportate e trascritte ed entrambe già allegate alla presente procedura esecutiva.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 85 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO 4°**

---

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L4", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Permesso di Costruire n°61 del 08.04.2005 e successiva variante in corso d'opera n°100 del 20/09/2006, rilasciati dal Comune di Pomezia (RM).

Si sottolinea però, che l'immobile ad uso abitazione, non è risultato conforme al Permesso di Costruire n°100 del 20/09/2006 (Variante in corso d'opera), per le difformità riportate nel paragrafo dedicato della regolarità edilizia del presente bene.

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

### **BENE N° 86 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO TERRA**

---

Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L4", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il



20/11/1974 con delibera n°4246.

Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio.

L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Permesso di Costruire n°61 del 08.04.2005 e successiva variante in corso d'opera n°100 del 20/09/2006, rilasciati dal Comune di Pomezia (RM).

Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 85 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A,  
EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO 4°**

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L4", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013806/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Successivamente con apposita richiesta indirizzata all'Ufficio Urbanistica (Sezione Archivio) del Comune di Pomezia, in data 09/02/2021, lo scrivente ha richiesto eventuali altre pratiche edilizie relativamente allo scorporo delle soffitte al piano quinto, dagli appartamenti relativi al piano quarto. In data 10/02/2021, l'addetto ha comunicato via e-mail che relativamente a tale fabbricato "L4", non esistono altre pratiche edilizie, se non quelle riportate sul certificato di agibilità, già inviati.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviatigli, tra cui i Permessi di Costruire, i grafici di progetto, collaudo statico, collaudo depuratore, certificato di agibilità, ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L4", è stato realizzato in virtù di Permesso di Costruire n°61/2005 del 08/04/2005, rilasciato dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione e successivamente è stato rilasciato il Permesso di Costruire n°100/2006 del 20/09/2006 per una variante in corso d'opera al permesso sopra citato, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Infine viene rilasciato il certificato di agibilità, Prot. n°0087840 del 30/10/2007 - Pratica edilizia n°6172, che si allega alla presente relazione peritale.

Si fa notare però che nello stesso, nell'elenco dei beni oggetto dell'istanza per il rilascio del certificato di agibilità, vengano ancora riportati dall'Ufficio Tecnico, gli originari identificativi dei subalterni, nel caso specifico il Sub. 76 - Piano 4°-5°-S1 Scala "D" - Int. 18 e non i nuovi subalterni derivanti dalla variazione catastale per scorporo soffitte.





Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato al Permesso di Costruire n°100/2006 del 20/09/2006 (Variante in corso d'opera), in particolare con la pianta architettonica del piano quarto ove ricade il bene da stimare, si può affermare che non sussiste corrispondenza, per quanto riguarda la difformità nella distribuzione interna. Infatti non è materializzato il tramezzo che funge da disimpegno per il bagno e la camera da letto ed inoltre non è presente la scala a chiocciola ed il relativo foro nel solaio di collegamento con la soffitta al piano quinto, oggi catastalmente stralciata e di proprietà di terzi.

Tale difformità nell'appartamento, da quanto potuto constatare dagli atti inviati al sottoscritto dall'Ufficio Tecnico e da quanto confermato dall'addetto dell'archivio dell'Ufficio Tecnico stesso, è stata realizzata senza alcuna pratica edilizia ulteriore a quelle indicate sul certificato di agibilità e pertanto la modifica è priva di autorizzazione.

Tuttavia, ad oggi, l'appartamento al piano quarto e la soffitta al piano quinto, sono di fatto separati, con ingresso indipendente e di proprietà differenti.

Si fa notare che nell'atto di pignoramento il bene in esame è descritto come appartamento - Scala "D" - piano 4° - Int. 18 - Sub. 76 (ora Sub. 502), che oggi è composto esclusivamente dall'appartamento al piano quarto e dalla cantina al piano S1 annessa, mentre la soffitta è distinta, come già detto, da un autonomo identificativo catastale in atti dal 31/07/2007.

Infine dal riscontro dello stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto con il vano cantina al piano S1, così come riportato sul grafico di progetto allegato al P.D.C. n°100/2006, si può affermare che esiste pressochè corrispondenza, salvo modeste differenze di dimensioni.

#### **BENE N° 86 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO TERRA**

---

In data 09/02/2021, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pomezia (RM), relativamente al fabbricato "L4", del quale fa parte il bene costituente il lotto in esame, istanza registrata con protocollo numero 0013806/2021 del 09/02/2021 ed in pari data l'Ufficio archivio urbanistica ha inviato allo scrivente, documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Successivamente con apposita richiesta indirizzata all'Ufficio Urbanistica (Sezione Archivio) del Comune di Pomezia, in data 09/02/2021, lo scrivente ha richiesto eventuali altre pratiche edilizie relativamente allo scorporo delle soffitte al piano quinto, dagli appartamenti relativi al piano quarto.

In data 10/02/2021, l'addetto ha comunicato via e-mail che relativamente a tale fabbricato "L4", non esistono altre pratiche edilizie, se non quelle riportate sul certificato di agibilità, già inviati.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice, l'esperto estimatore ha preso visione degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio così come inviati, tra cui i Permessi di Costruire, i grafici di progetto, collaudo statico, collaudo depuratore, certificato di agibilità, ecc.

Alla luce di quanto inviato dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto può riferire quanto segue:

Il fabbricato denominato "L4", è stato realizzato in virtù di Permesso di Costruire n°61/2005 del 08/04/2005, rilasciato dal Comune di Pomezia alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la costruzione di un edificio per civile abitazione e successivamente è stato rilasciato il Permesso di Costruire n°100/2006 del 20/09/2006 per una variante in corso d'opera al permesso sopra citato, il tutto come meglio risulta dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto.

Infine viene rilasciato il certificato di agibilità, Prot. n°0087840 del 30/10/2007 - Pratica edilizia n°6172, che si allega alla presente relazione peritale.



Dalla sovrapposizione tra la planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto e quanto riportato sul grafico di progetto allegato al Permesso di Costruire n°100/2006 del 20/09/2006, in particolare con la pianta architettonica del piano terra ove ricade il bene da stimare, si può affermare che sussiste pressochè corrispondenza.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 85 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO 4°**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 marzo 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 522 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano le tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.

**BENE N° 86 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIALE DELLE ARTI, 5/A, EDIFICIO L4, SCALA D, INTERNO 18, PIANO TERRA**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., in data 28 gennaio 2021, ha richiesto con apposita istanza all'Amministratore pro-tempore del condominio del quale fa parte il bene in oggetto, Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la situazione contabile relativamente ai beni oggetto della relazione peritale.

In particolare, con nota via e-mail del 09 marzo 2021, l'Amministratore suddetto, comunicava via e-mail al sottoscritto, l'estratto conto per tutti i beni ricadenti sulla particella 522 del foglio 1 del Comune di Pomezia, che si allega al presente elaborato peritale e che in quota parte saranno orientativamente stralciati dal valore finale di stima del bene stesso.

In ultimo si allegano le tabelle millesimali per il fabbricato in oggetto, inviate al sottoscritto C.T.U. via e-mail dall'amministratore pro-tempore, le quali devono essere considerate parte integrante e sostanziale del bene oggetto della presente stima, che l'esperto estimatore, allega al presente elaborato peritale.





## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

I lotti così come individuati, descritti e stimati dal sottoscritto C.T.U., nella qualità di esperto estimatore, scaturiscono dal fatto che i beni oggetto di pignoramento, risultano autonomi e ben identificati, nonchè catastalmente censiti con proprio subalterno catastale e relativa planimetria in atti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 128, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 13.600,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.



Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

### S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastralmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°128, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 16, Rendita € 111,55.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 600,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 12,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 108,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 132,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 468,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 468,00 \text{ diviso } 0,035 = € 13.371,42$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 16,00 x 850,00 €/mq = € 13.600,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 13.600,00 = (euro tredicimilaseicento e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Pomezia (RM) -	16,00 mq	850,00 €/mq	€ 13.600,00	100,00%	€ 13.600,00



Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1					
Valore di stima:					€ 13.600,00

Valore di stima: € 13.600,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 12.920,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
 Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 129, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.750,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza



professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

#### S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°129, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 15, Rendita € 104,58.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 600,00 (annuali).

Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 12,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 108,00; per quote sfritto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 132,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 468,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 468,00 \text{ diviso } 0,035 = € 13.371,42$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio



condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 15,00 x 850,00 €/mq = € 12.750,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 12.750,00 = (euro dodicimilasettecentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	15,00 mq	850,00 €/mq	€ 12.750,00	100,00%	€ 12.750,00
Valore di stima:					€ 12.750,00

Valore di stima: € 12.750,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 12.112,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di





maggior consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 497, Sub. 130, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 23.800,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di stima, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggior consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°130, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 28, Rendita € 195,22.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili



ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 1.080,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 21,60; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 190,80; per quote affitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 10,80; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 10,80. Totale spese annue a carico del proprietario: € 234,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 846,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 846,00 \text{ diviso } 0,035 = € 24.171,42$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq. Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada. Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale. Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 28,00 x 850,00 €/mq = € 23.800,00. Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 23.800,00 = (euro ventitremilaottocento e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	28,00 mq	850,00 €/mq	€ 23.800,00	100,00%	€ 23.800,00
Valore di stima:					€ 23.800,00

Valore di stima: € 23.800,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%



**Valore finale di stima: € 22.610,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## **LOTTO 4**

---

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 131, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 21.250,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle



quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

### S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società eseguita), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastralmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°131, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 25, Rendita € 174,30.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 960,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 19,20; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 172,80; per quote affitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 9,60; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 9,60. Totale spese annue a carico del proprietario: € 211,20. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 748,80. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 748,80 \text{ diviso } 0,035 = € 21.394,28$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata:  $\text{mq. } 25,00 \times 850,00 \text{ €/mq} = € 21.250,00$ .

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 21.250,00 = (euro ventunomiladuecentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



<b>Bene N° 4</b> - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	25,00 mq	850,00 €/mq	€ 21.250,00	100,00%	€ 21.250,00
Valore di stima:					€ 21.250,00

Valore di stima: € 21.250,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 20.187,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 5

- Bene N° 5** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 132, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 14.450,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella



disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

#### S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°132, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 17, Rendita € 118,53.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 660,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 13,20; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 118,80; per quote sfritto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,60; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,60. Totale spese annue a carico del proprietario: € 145,20. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 514,80. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 514,80 \text{ diviso } 0,035 = € 14.708,57$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del



Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 17,00 x 850,00 €/mq = € 14.450,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 14.450,00 = (euro quattordicimilaquattrocentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	17,00 mq	850,00 €/mq	€ 14.450,00	100,00%	€ 14.450,00
Valore di stima:					€ 14.450,00

Valore di stima: € 14.450,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 13.727,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

### LOTTO 6



- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 133, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 14.450,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella





n°497, subalterno n°133, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 17, Rendita € 118,53. Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 660,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 13,20; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 118,80; per quote sfritto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,60; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,60. Totale spese annue a carico del proprietario: € 145,20. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 514,80. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 514,80 \text{ diviso } 0,035 = € 14.708,57$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq. Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada. Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale. Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 17,00 x 850,00 €/mq = € 14.450,00. Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 14.450,00 = (euro quattordicimilaquattrocentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	17,00 mq	850,00 €/mq	€ 14.450,00	100,00%	€ 14.450,00
				Valore di stima:	€ 14.450,00

Valore di stima: € 14.450,00

## Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 13.727,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 7

- Bene N° 7** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
 Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 497, Sub. 134, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 21.250,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.



Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

### S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°134, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 25, Rendita € 174,30.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 960,00 (annuali).

Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 19,20; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 172,80; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 9,60; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 9,60. Totale spese annue a carico del proprietario: € 211,20. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 748,80. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 748,80 \text{ diviso } 0,035 = € 21.394,28$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 25,00 x 850,00 €/mq = € 21.250,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 21.250,00 = (euro ventunomiladuecentocinquanta e centesimi zero).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	25,00 mq	850,00 €/mq	€ 21.250,00	100,00%	€ 21.250,00
				Valore di stima:	€ 21.250,00

Valore di stima: € 21.250,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 20.187,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 8

- Bene N° 8** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
 Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 497, Sub. 135, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 23.800,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato e nella disponibilità di terzi come da istanza presentata al Sig. Giudice, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

#### S T I M A

Locale Box, (attualmente occupato e nella disponibilità di terzi, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione, come da istanza presentata dallo stesso e come meglio si evince nel relativo provvedimento del Sig. Giudice), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°135, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 28, Rendita € 195,22.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 1.080,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 21,60; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 190,80; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 10,80; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 10,80. Totale spese annue a carico del proprietario: € 234,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 846,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 846,00 \text{ diviso } 0,035 = € 24.171,42$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato



compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 28,00 x 850,00 €/mq = € 23.800,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 23.800,00 = (euro ventitremilaottocento e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	28,00 mq	850,00 €/mq	€ 23.800,00	100,00%	€ 23.800,00
				Valore di stima:	€ 23.800,00

Valore di stima: € 23.800,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

**Valore finale di stima: € 21.896,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 8% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa, oltre il fatto che attualmente è occupato da terzi, che hanno presentato istanza di indennità per occupazione temporanea con rilascio dello stesso all'aggiudicazione dell'immobile, il tutto come dichiarato sull'istanza stessa depositata nel fascicolo telematico della procedura e come meglio si evince nel relativo provvedimento del Sig. Giudice.

Inoltre è stato considerato nel deprezzamento, anche un eventuale ritardo per la liberazione dello stesso libero da persone e/o cose oltre ad eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero



restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 9

---

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 497, Sub. 136, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.750,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.



S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°136, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 15, Rendita € 104,58.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 600,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 12,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 108,00; per quote affitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 132,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 468,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 468,00 \text{ diviso } 0,035 = € 13.371,42$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 15,00 x 850,00 €/mq = € 12.750,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 12.750,00 = (euro dodicimilasettecentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	15,00 mq	850,00 €/mq	€ 12.750,00	100,00%	€ 12.750,00
Valore di stima:					€ 12.750,00





Valore di stima: € 12.750,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 12.112,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 137, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.750,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di



ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

### S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°137, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 15, Rendita € 104,58.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 600,00 (annuali).

Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 12,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 108,00; per quote sfritto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 132,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 468,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 468,00 \text{ diviso } 0,035 = € 13.371,42$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 15,00 x 850,00 €/mq = € 12.750,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al



sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 12.750,00 = (euro dodicimilasettecentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	15,00 mq	850,00 €/mq	€ 12.750,00	100,00%	€ 12.750,00
Valore di stima:					€ 12.750,00

Valore di stima: € 12.750,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 12.112,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

### LOTTO 11

- Bene N° 11** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
 Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato,



costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 138, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.750,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

#### S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°138, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 15, Rendita € 104,58.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 600,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 12,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 108,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 132,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 468,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore



dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 468,00 \text{ diviso } 0,035 = \text{€ } 13.371,42$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 15,00 x 850,00 €/mq = € 12.750,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 12.750,00 = (euro dodicimilasettecentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	15,00 mq	850,00 €/mq	€ 12.750,00	100,00%	€ 12.750,00
Valore di stima:					€ 12.750,00

Valore di stima: € 12.750,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 12.112,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.



Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 12

---

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 497, Sub. 139, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.750,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.



S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastralmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°139, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 15, Rendita € 104,58.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 600,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 12,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 108,00; per quote affitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 132,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 468,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 468,00 \text{ diviso } 0,035 = € 13.371,42$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 15,00 x 850,00 €/mq = € 12.750,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 12.750,00 = (euro dodicimilasettecentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	15,00 mq	850,00 €/mq	€ 12.750,00	100,00%	€ 12.750,00
Valore di stima:					€ 12.750,00



Valore di stima: € 12.750,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 12.112,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 140, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.750,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di





ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

### S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°140, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 15, Rendita € 104,58.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 600,00 (annuali).

Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 12,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 108,00; per quote sfritto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 132,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 468,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 468,00 \text{ diviso } 0,035 = € 13.371,42$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 15,00 x 850,00 €/mq = € 12.750,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al



sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 12.750,00 = (euro dodicimilasettecentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	15,00 mq	850,00 €/mq	€ 12.750,00	100,00%	€ 12.750,00
Valore di stima:					€ 12.750,00

Valore di stima: € 12.750,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 12.112,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

### LOTTO 14

- Bene N° 14** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
 Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato,



costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 141, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 13.600,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°141, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 16, Rendita € 111,55.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 600,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 12,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 108,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 132,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 468,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore



dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 468,00 \text{ diviso } 0,035 = \text{€ } 13.371,42$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 16,00 x 850,00 €/mq = € 13.600,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 13.600,00 = (euro tredicimilaseicento e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	16,00 mq	850,00 €/mq	€ 13.600,00	100,00%	€ 13.600,00
Valore di stima:					€ 13.600,00

Valore di stima: € 13.600,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 12.920,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.



Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 15

---

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 497, Sub. 142, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 13.600,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.



## S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°142, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 16, Rendita € 111,55.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 600,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 12,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 108,00; per quote affitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 132,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 468,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 468,00 \text{ diviso } 0,035 = € 13.371,42$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 16,00 x 850,00 €/mq = € 13.600,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 13.600,00 = (euro tredicimilaseicento e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	16,00 mq	850,00 €/mq	€ 13.600,00	100,00%	€ 13.600,00
Valore di stima:					€ 13.600,00



Valore di stima: € 13.600,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 12.920,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 143, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 14.450,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di



ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

### S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°143, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 17, Rendita € 118,53.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 660,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 13,20; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 118,80; per quote sfritto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,60; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,60. Totale spese annue a carico del proprietario: € 145,20. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 514,80. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 514,80 \text{ diviso } 0,035 = € 14.708,57$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 17,00 x 850,00 €/mq = € 14.450,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al





sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 14.450,00 = (euro quattordicimilaquattrocentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	17,00 mq	850,00 €/mq	€ 14.450,00	100,00%	€ 14.450,00
Valore di stima:					€ 14.450,00

Valore di stima: € 14.450,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 13.727,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

### LOTTO 17

- Bene N° 17** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
 Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato,



costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 144, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 14.450,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°144, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 17, Rendita € 118,53.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 660,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 13,20; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 118,80; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,60; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,60. Totale spese annue a carico del proprietario: € 145,20. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 514,80. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore



dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 514,80 \text{ diviso } 0,035 = \text{€ } 14.708,57$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 17,00 x 850,00 €/mq = € 14.450,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 14.450,00 = (euro quattordicimilaquattrocentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	17,00 mq	850,00 €/mq	€ 14.450,00	100,00%	€ 14.450,00
Valore di stima:					€ 14.450,00

Valore di stima: € 14.450,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 13.727,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.



Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 18

---

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 497, Sub. 145, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 14.450,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.



## S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°145, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 17, Rendita € 118,53.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 660,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 13,20; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 118,80; per quote affitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,60; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,60. Totale spese annue a carico del proprietario: € 145,20. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 514,80. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 514,80 \text{ diviso } 0,035 = € 14.708,57$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 17,00 x 850,00 €/mq = € 14.450,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 14.450,00 = (euro quattordicimilaquattrocentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	17,00 mq	850,00 €/mq	€ 14.450,00	100,00%	€ 14.450,00
Valore di stima:					€ 14.450,00



Valore di stima: € 14.450,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 13.727,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 146, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 14.450,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di



ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

### S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°146, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 17, Rendita € 118,53.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 660,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 13,20; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 118,80; per quote sfritto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,60; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,60. Totale spese annue a carico del proprietario: € 145,20. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 514,80. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 514,80 \text{ diviso } 0,035 = € 14.708,57$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 17,00 x 850,00 €/mq = € 14.450,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al



sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 14.450,00 = (euro quattordicimilaquattrocentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	17,00 mq	850,00 €/mq	€ 14.450,00	100,00%	€ 14.450,00
Valore di stima:					€ 14.450,00

Valore di stima: € 14.450,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 13.727,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

### LOTTO 20

- Bene N° 20** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
 Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato,





costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 147, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 14.450,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°147, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 17, Rendita € 118,53.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 660,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 13,20; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 118,80; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,60; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,60. Totale spese annue a carico del proprietario: € 145,20. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 514,80. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore



dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 514,80 \text{ diviso } 0,035 = \text{€ } 14.708,57$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 17,00 x 850,00 €/mq = € 14.450,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 14.450,00 = (euro quattordicimilaquattrocentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	17,00 mq	850,00 €/mq	€ 14.450,00	100,00%	€ 14.450,00
Valore di stima:					€ 14.450,00

Valore di stima: € 14.450,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 13.727,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.



Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 21

---

- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 497, Sub. 148, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 23.800,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato da terzi con istanza per indennità di occupazione temporanea presentata ed autorizzata dal Sig. Giudice fino alla vendita, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino



ad uno spessore massimo di cm. 25.

### S T I M A

Locale Box, (attualmente occupato da terzi con istanza per indennità di occupazione temporanea presentata ed autorizzata dal Sig. Giudice fino alla vendita), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°148, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 28, Rendita € 195,22.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 1.080,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 21,60; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 190,80; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 10,80; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 10,80. Totale spese annue a carico del proprietario: € 234,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 846,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 846,00 \text{ diviso } 0,035 = € 24.171,42$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 28,00 x 850,00 €/mq = € 23.800,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 23.800,00 = (euro ventitremilaottocento e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	28,00 mq	850,00 €/mq	€ 23.800,00	100,00%	€ 23.800,00
Valore di stima:					€ 23.800,00



Valore di stima: € 23.800,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

**Valore finale di stima: € 21.896,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 8% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa, oltre il fatto che attualmente è occupato da terzi, che hanno presentato istanza di indennità per occupazione temporanea con rilascio dello stesso all'aggiudicazione dell'immobile, il tutto come dichiarato sull'istanza stessa depositata nel fascicolo telematico della procedura e come meglio si evince nel relativo provvedimento del Sig. Giudice.

Inoltre è stato considerato nel deprezzamento, anche un eventuale ritardo per la liberazione dello stesso libero da persone e/o cose oltre ad eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 22

- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 149, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.750,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato



dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

#### S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°149, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 15, Rendita € 104,58.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 600,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 12,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 108,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 132,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 468,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 468,00 \text{ diviso } 0,035 = € 13.371,42$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo



accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 15,00 x 850,00 €/mq = € 12.750,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 12.750,00 = (euro dodicimilasettecentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	15,00 mq	850,00 €/mq	€ 12.750,00	100,00%	€ 12.750,00
				Valore di stima:	€ 12.750,00

Valore di stima: € 12.750,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 12.112,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

### LOTTO 23

- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette



nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 497, Sub. 150, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 23.800,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Locale Box, (attualmente occupato e nella disponibilità di terzi, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione, come da istanza presentata dallo stesso e come meglio si evince nel relativo provvedimento del Sig. Giudice), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°150, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 28, Rendita € 195,22.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 1.080,00 (annuali).





Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 21,60; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 190,80; per quote affitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 10,80; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 10,80. Totale spese annue a carico del proprietario: € 234,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 846,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 846,00 \text{ diviso } 0,035 = € 24.171,42$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq. Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada. Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale. Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 28,00 x 850,00 €/mq = € 23.800,00. Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 23.800,00 = (euro ventitremilaottocento e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 23 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	28,00 mq	850,00 €/mq	€ 23.800,00	100,00%	€ 23.800,00
Valore di stima:					€ 23.800,00

Valore di stima: € 23.800,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%



**Valore finale di stima: € 22.610,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## **LOTTO 24**

---

- **Bene N° 24** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 151, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 23.800,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato da terzi con istanza per indennità di occupazione temporanea presentata ed autorizzata dal Sig. Giudice fino alla vendita, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del



Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Locale Box, (attualmente occupato e nella disponibilità di terzi, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione, come da istanza presentata dallo stesso e come meglio si evince nel relativo provvedimento del Sig. Giudice), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°151, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 28, Rendita € 195,22.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 1.080,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 21,60; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 190,80; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 10,80; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 10,80. Totale spese annue a carico del proprietario: € 234,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 846,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 846,00 \text{ diviso } 0,035 = € 24.171,42$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 28,00 x 850,00 €/mq = € 23.800,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 23.800,00 = (euro ventitremilaottocento e centesimi zero).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 24 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	28,00 mq	850,00 €/mq	€ 23.800,00	100,00%	€ 23.800,00
				Valore di stima:	€ 23.800,00

Valore di stima: € 23.800,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

**Valore finale di stima: € 21.896,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 8% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa, oltre il fatto che attualmente è occupato da terzi, che hanno presentato istanza di indennità per occupazione temporanea con rilascio dello stesso all'aggiudicazione dell'immobile, il tutto come dichiarato sull'istanza stessa depositata nel fascicolo telematico della procedura e come meglio si evince nel relativo provvedimento del Sig. Giudice.

Inoltre è stato considerato nel deprezzamento, anche un eventuale ritardo per la liberazione dello stesso libero da persone e/o cose oltre ad eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 25

- Bene N° 25** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
 Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale



comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 152, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.750,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°152, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 15, Rendita € 104,58.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 600,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 12,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 108,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 132,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 468,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 468,00 \text{ diviso } 0,035 = € 13.371,42$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato



compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 15,00 x 850,00 €/mq = € 12.750,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 12.750,00 = (euro dodicimilasettecentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 25 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	15,00 mq	850,00 €/mq	€ 12.750,00	100,00%	€ 12.750,00
				Valore di stima:	€ 12.750,00

Valore di stima: € 12.750,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 12.112,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.



## LOTTO 26

- **Bene N° 26** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 497, Sub. 153, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 23.800,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

### S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di



maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°153, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 28, Rendita € 195,22.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 1.080,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 21,60; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 190,80; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 10,80; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 10,80. Totale spese annue a carico del proprietario: € 234,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 846,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 846,00 \text{ diviso } 0,035 = € 24.171,42$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 28,00 x 850,00 €/mq = € 23.800,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 23.800,00 = (euro ventitremilaottocento e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 26 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	28,00 mq	850,00 €/mq	€ 23.800,00	100,00%	€ 23.800,00
				Valore di stima:	€ 23.800,00

Valore di stima: € 23.800,00

## Deprezzamenti





Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 22.610,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 27

- Bene N° 27** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
 Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 497, Sub. 154, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 14.450,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.



Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

### S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°154, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 17, Rendita € 118,53.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 660,00 (annuali).

Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 13,20; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 118,80; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,60; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,60. Totale spese annue a carico del proprietario: € 145,20. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 514,80. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 514,80 \text{ diviso } 0,035 = € 14.708,57$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 17,00 x 850,00 €/mq = € 14.450,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 14.450,00 = (euro quattordicimilaquattrocentocinquanta e centesimi zero).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 27 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	17,00 mq	850,00 €/mq	€ 14.450,00	100,00%	€ 14.450,00
				Valore di stima:	€ 14.450,00

Valore di stima: € 14.450,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 13.727,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 28

- Bene N° 28** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
 Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 497, Sub. 155, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 14.450,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

#### S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°155, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 17, Rendita € 118,53.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 660,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 13,20; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 118,80; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,60; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,60. Totale spese annue a carico del proprietario: € 145,20. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 514,80. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 514,80 \text{ diviso } 0,035 = € 14.708,57$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come



meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 17,00 x 850,00 €/mq = € 14.450,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 14.450,00 = (euro quattordicimilaquattrocentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 28 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	17,00 mq	850,00 €/mq	€ 14.450,00	100,00%	€ 14.450,00
				Valore di stima:	€ 14.450,00

Valore di stima: € 14.450,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 13.727,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 29



- **Bene N° 29** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 156, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 13.600,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella



n°497, subalterno n°156, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 16, Rendita € 111,55.  
 Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 600,00 (annuali).  
 Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 12,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 108,00; per quote sfritto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 132,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 468,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 468,00 \text{ diviso } 0,035 = € 13.371,42$ .  
 Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.  
 Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.  
 Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.  
 Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 16,00 x 850,00 €/mq = € 13.600,00.  
 Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 13.600,00 = (euro tredicimilaseicento e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 29 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	16,00 mq	850,00 €/mq	€ 13.600,00	100,00%	€ 13.600,00
Valore di stima:					€ 13.600,00

Valore di stima: € 13.600,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo



Altro	5,00	%
-------	------	---

**Valore finale di stima: € 12.920,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 30

- Bene N° 30** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
 Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 157, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.750,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato





sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastralmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°157, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 15, Rendita € 104,58.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 600,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 12,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 108,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 132,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 468,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 468,00 \text{ diviso } 0,035 = € 13.371,42$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 15,00 x 850,00 €/mq = € 12.750,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 12.750,00 = (euro dodicimilasettecentocinquanta e centesimi zero).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 30 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	15,00 mq	850,00 €/mq	€ 12.750,00	100,00%	€ 12.750,00
				Valore di stima:	€ 12.750,00

Valore di stima: € 12.750,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 12.112,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 31

- Bene N° 31** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
 Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 497, Sub. 159, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 21.250,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato da terzi con istanza per indennità di occupazione temporanea presentata ed autorizzata dal Sig. Giudice fino alla vendita, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

#### S T I M A

Locale Box, (attualmente occupato da terzi con istanza per indennità di occupazione temporanea presentata ed autorizzata dal Sig. Giudice fino alla vendita), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°159, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 25, Rendita € 174,30.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 960,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 19,20; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 172,80; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 9,60; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 9,60. Totale spese annue a carico del proprietario: € 211,20. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 748,80. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 748,80 \text{ diviso } 0,035 = € 21.394,28$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori



medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 25,00 x 850,00 €/mq = € 21.250,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 21.250,00 = (euro ventunomiladuecentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 31 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	25,00 mq	850,00 €/mq	€ 21.250,00	100,00%	€ 21.250,00
				Valore di stima:	€ 21.250,00

Valore di stima: € 21.250,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

**Valore finale di stima: € 19.550,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 8% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa, oltre il fatto che attualmente è occupato da terzi, che hanno presentato istanza di indennità per occupazione temporanea con rilascio dello stesso all'aggiudicazione dell'immobile, il tutto come dichiarato sull'istanza stessa depositata nel fascicolo telematico della procedura e come meglio si evince nel relativo provvedimento del Sig. Giudice.

Inoltre è stato considerato nel deprezzamento, anche un eventuale ritardo per la liberazione dello stesso libero da persone e/o cose oltre ad eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.



Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 32

---

- **Bene N° 32** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 497, Sub. 160, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 14.450,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato da svariato materiale e scaffali ingombranti e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.



## S T I M A

Locale Box, (attualmente occupato da svariato materiale ingombrante, scaffali, ecc. e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°160, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 17, Rendita € 118,53.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 660,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 13,20; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 118,80; per quote sfritto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,60; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,60. Totale spese annue a carico del proprietario: € 145,20. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 514,80. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 514,80 \text{ diviso } 0,035 = € 14.708,57$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 17,00 x 850,00 €/mq = € 14.450,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 14.450,00 = (euro quattordicimilaquattrocentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 32 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	17,00 mq	850,00 €/mq	€ 14.450,00	100,00%	€ 14.450,00
Valore di stima:					€ 14.450,00



Valore di stima: € 14.450,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

**Valore finale di stima: € 13.294,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 8% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata, essendo al momento occupato da svariato materiale ingombrante, scaffali, sedie, ecc., il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 33

- **Bene N° 33** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 161, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 14.450,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste



specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa. I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione. Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto. Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc. Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare. Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

#### S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società eseguita), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°161, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 17, Rendita € 118,53. Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 660,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 13,20; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 118,80; per quote affitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,60; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,60. Totale spese annue a carico del proprietario: € 145,20. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 514,80. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 514,80 \text{ diviso } 0,035 = € 14.708,57$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq. Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed





infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 17,00 x 850,00 €/mq = € 14.450,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 14.450,00 = (euro quattordicimilaquattrocentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 33 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	17,00 mq	850,00 €/mq	€ 14.450,00	100,00%	€ 14.450,00
Valore di stima:					€ 14.450,00

Valore di stima: € 14.450,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 13.727,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

### LOTTO 34

- **Bene N° 34** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di



maggior consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 497, Sub. 162, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 21.250,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero, (salvo alcune pedane in legno sul fondo) e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Locale Box, attualmente libero (salvo alcune pedane in legno sul fondo) e nella disponibilità della società esecutata, catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggior consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°162, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq.



25, Rendita € 174,30.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 960,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 19,20; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 172,80; per quote sfritto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 9,60; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 9,60. Totale spese annue a carico del proprietario: € 211,20. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 748,80. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 748,80 \text{ diviso } 0,035 = € 21.394,28$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 25,00 x 850,00 €/mq = € 21.250,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 21.250,00 = (euro ventunomiladuecentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 34 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	25,00 mq	850,00 €/mq	€ 21.250,00	100,00%	€ 21.250,00
Valore di stima:					€ 21.250,00

Valore di stima: € 21.250,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Altro	5,00	%
-------	------	---

**Valore finale di stima: € 20.187,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 35

- Bene N° 35** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
 Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 163, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 23.800,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato



sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

#### S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°163, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 28, Rendita € 195,22.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 1.080,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 21,60; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 190,80; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 10,80; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 10,80. Totale spese annue a carico del proprietario: € 234,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 846,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 846,00 \text{ diviso } 0,035 = € 24.171,42$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 28,00 x 850,00 €/mq = € 23.800,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 23.800,00 = (euro ventitremilaottocento e centesimi zero).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 35 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	28,00 mq	850,00 €/mq	€ 23.800,00	100,00%	€ 23.800,00
				Valore di stima:	€ 23.800,00

Valore di stima: € 23.800,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 22.610,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 36

- Bene N° 36** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
 Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 497, Sub. 164, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 12.750,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

#### S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°164, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 15, Rendita € 104,58.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 600,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 12,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 108,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 132,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 468,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 468,00 \text{ diviso } 0,035 = € 13.371,42$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come



meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 15,00 x 850,00 €/mq = € 12.750,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 12.750,00 = (euro dodicimilasettecentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 36 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	15,00 mq	850,00 €/mq	€ 12.750,00	100,00%	€ 12.750,00
				Valore di stima:	€ 12.750,00

Valore di stima: € 12.750,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 12.112,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

### LOTTO 37





- **Bene N° 37** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 165, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.750,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella



n°497, subalterno n°165, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 15, Rendita € 104,58.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 600,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 12,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 108,00; per quote sfritto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 132,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 468,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 468,00 \text{ diviso } 0,035 = € 13.371,42$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 15,00 x 850,00 €/mq = € 12.750,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 12.750,00 = (euro dodicimilasettecentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 37 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	15,00 mq	850,00 €/mq	€ 12.750,00	100,00%	€ 12.750,00
Valore di stima:					€ 12.750,00

Valore di stima: € 12.750,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Altro	5,00	%
-------	------	---

**Valore finale di stima: € 12.112,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 38

- Bene N° 38** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
 Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 175, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 14.450,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato



sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

#### S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°175, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 17, Rendita € 118,53.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 660,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 13,20; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 118,80; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,60; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,60. Totale spese annue a carico del proprietario: € 145,20. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 514,80. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 514,80 \text{ diviso } 0,035 = € 14.708,57$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 17,00 x 850,00 €/mq = € 14.450,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 14.450,00 = (euro quattordicimilaquattrocentocinquanta e centesimi zero).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 38 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	17,00 mq	850,00 €/mq	€ 14.450,00	100,00%	€ 14.450,00
				Valore di stima:	€ 14.450,00

Valore di stima: € 14.450,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 13.727,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 39

- Bene N° 39** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
 Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 497, Sub. 176, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 23.800,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

#### S T I M A

Locale Box, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°176, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 28, Rendita € 195,22.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 1.080,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 21,60; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 190,80; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 10,80; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 10,80. Totale spese annue a carico del proprietario: € 234,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 846,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 846,00 \text{ diviso } 0,035 = € 24.171,42$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come



meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 28,00 x 850,00 €/mq = € 23.800,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 23.800,00 = (euro ventitremilaottocento e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 39 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	28,00 mq	850,00 €/mq	€ 23.800,00	100,00%	€ 23.800,00
				Valore di stima:	€ 23.800,00

Valore di stima: € 23.800,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 22.610,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

### LOTTO 40



- **Bene N° 40** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 178, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 23.800,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato da terzi con istanza per indennità di occupazione temporanea presentata ed autorizzata dal Sig. Giudice fino alla vendita, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Locale Box, (attualmente occupato e nella disponibilità di terzi, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione, come da istanza presentata dallo stesso e come meglio si evince nel relativo provvedimento del Sig. Giudice), catastalmente censito come





C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°178, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 28, Rendita € 195,22.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 1.080,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 21,60; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 190,80; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 10,80; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 10,80. Totale spese annue a carico del proprietario: € 234,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 846,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 846,00 \text{ diviso } 0,035 = € 24.171,42$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 28,00 x 850,00 €/mq = € 23.800,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 23.800,00 = (euro ventitremilaottocento e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 40 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	28,00 mq	850,00 €/mq	€ 23.800,00	100,00%	€ 23.800,00
				Valore di stima:	€ 23.800,00

Valore di stima: € 23.800,00

## Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

**Valore finale di stima: € 21.896,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 8% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa, oltre il fatto che attualmente è occupato da terzi, che hanno presentato istanza di indennità per occupazione temporanea con rilascio dello stesso all'aggiudicazione dell'immobile, il tutto come dichiarato sull'istanza stessa depositata nel fascicolo telematico della procedura e come meglio si evince nel relativo provvedimento del Sig. Giudice.

Inoltre è stato considerato nel deprezzamento, anche un eventuale ritardo per la liberazione dello stesso libero da persone e/o cose oltre ad eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 41

- Bene N° 41** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
 Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 179, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 23.800,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato da terzi con istanza per indennità di occupazione temporanea presentata ed autorizzata dal Sig. Giudice fino alla vendita, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone



di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

#### S T I M A

Locale Box, (attualmente occupato e nella disponibilità di terzi, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione, come da istanza presentata dallo stesso e come meglio si evince nel relativo provvedimento del Sig. Giudice), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°179, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 28, Rendita € 195,22.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 1.080,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 21,60; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 190,80; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 10,80; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 10,80. Totale spese annue a carico del proprietario: € 234,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 846,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 846,00 \text{ diviso } 0,035 = € 24.171,42$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1,



facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.  
 Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 28,00 x 850,00 €/mq = € 23.800,00.  
 Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 23.800,00 = (euro ventitremilaottocento e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 41 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	28,00 mq	850,00 €/mq	€ 23.800,00	100,00%	€ 23.800,00
				Valore di stima:	€ 23.800,00

Valore di stima: € 23.800,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

**Valore finale di stima: € 21.896,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 8% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa, oltre il fatto che attualmente è occupato da terzi, che hanno presentato istanza di indennità per occupazione temporanea con rilascio dello stesso all'aggiudicazione dell'immobile, il tutto come dichiarato sull'istanza stessa depositata nel fascicolo telematico della procedura e come meglio si evince nel relativo provvedimento del Sig. Giudice.

Inoltre è stato considerato nel deprezzamento, anche un eventuale ritardo per la liberazione dello stesso libero da persone e/o cose oltre ad eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

### LOTTO 42

- **Bene N° 42** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
 Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di



maggior consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 497, Sub. 180, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 13.600,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggior consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°180, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 16, Rendita € 111,55.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili



ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 600,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 12,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 108,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 132,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 468,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 468,00 \text{ diviso } 0,035 = € 13.371,42$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq. Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada. Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale. Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 16,00 x 850,00 €/mq = € 13.600,00. Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 13.600,00 = (euro tredicimilaseicento e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 42 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	16,00 mq	850,00 €/mq	€ 13.600,00	100,00%	€ 13.600,00
Valore di stima:					€ 13.600,00

Valore di stima: € 13.600,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%



**Valore finale di stima: € 12.920,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## **LOTTO 43**

---

- **Bene N° 43** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 181, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 23.800,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato da terzi con istanza per indennità di occupazione temporanea presentata ed autorizzata dal Sig. Giudice fino alla vendita, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del



Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Locale Box, (attualmente occupato da terzi con istanza per indennità di occupazione temporanea presentata ed autorizzata dal Sig. Giudice fino alla vendita), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°181, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 28, Rendita € 195,22.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 1.080,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 21,60; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 190,80; per quote sfritto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 10,80; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 10,80. Totale spese annue a carico del proprietario: € 234,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 846,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 846,00 \text{ diviso } 0,035 = € 24.171,42$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 28,00 x 850,00 €/mq = € 23.800,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 23.800,00 = (euro ventitremilaottocento e centesimi zero).





Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 43 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	28,00 mq	850,00 €/mq	€ 23.800,00	100,00%	€ 23.800,00
				Valore di stima:	€ 23.800,00

Valore di stima: € 23.800,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

**Valore finale di stima: € 21.896,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 8% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa, oltre il fatto che attualmente è occupato da terzi, che hanno presentato istanza di indennità per occupazione temporanea con rilascio dello stesso all'aggiudicazione dell'immobile, il tutto come dichiarato sull'istanza stessa depositata nel fascicolo telematico della procedura e come meglio si evince nel relativo provvedimento del Sig. Giudice.

Inoltre è stato considerato nel deprezzamento, anche un eventuale ritardo per la liberazione dello stesso libero da persone e/o cose oltre ad eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 44

- Bene N° 44** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
 Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a



prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 182, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 14.450,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Locale Box, (attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°182, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 17, Rendita € 118,53.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 660,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 13,20; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 118,80; per quote affitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,60; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,60. Totale spese annue a carico del proprietario: € 145,20. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 514,80. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 514,80 \text{ diviso } 0,035 = € 14.708,57$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati



dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 17,00 x 850,00 €/mq = € 14.450,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 14.450,00 = (euro quattordicimilaquattrocentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 44 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	17,00 mq	850,00 €/mq	€ 14.450,00	100,00%	€ 14.450,00
Valore di stima:					€ 14.450,00

Valore di stima: € 14.450,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 13.727,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre ad eventuali ritardi per il rilascio dello stesso libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.



Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 45

---

- **Bene N° 45** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 497, Sub. 183, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 14.450,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato da terzi con istanza per indennità di occupazione temporanea presentata ed autorizzata dal Sig. Giudice fino alla vendita, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale box, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.



## S T I M A

Locale Box, (attualmente occupato da terzi con istanza per indennità di occupazione temporanea presentata ed autorizzata dal Sig. Giudice fino alla vendita), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Piazza Pier Luigi Nervi, 2 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°497, subalterno n°183, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 17, Rendita € 118,53.

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 660,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 13,20; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 118,80; per quote affitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,60; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,60. Totale spese annue a carico del proprietario: € 145,20. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 514,80. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 514,80 \text{ diviso } 0,035 = € 14.708,57$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Box sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 17,00 x 850,00 €/mq = € 14.450,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 14.450,00 = (euro quattordicimilaquattrocentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 45 - Garage Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1	17,00 mq	850,00 €/mq	€ 14.450,00	100,00%	€ 14.450,00
Valore di stima:					€ 14.450,00



Valore di stima: € 14.450,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

**Valore finale di stima: € 13.294,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 8% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa, oltre il fatto che attualmente è occupato da terzi, che hanno presentato istanza di indennità per occupazione temporanea con rilascio dello stesso all'aggiudicazione dell'immobile, il tutto come dichiarato sull'istanza stessa depositata nel fascicolo telematico della procedura e come meglio si evince nel relativo provvedimento del Sig. Giudice.

Inoltre è stato considerato nel deprezzamento, anche un eventuale ritardo per la liberazione dello stesso libero da persone e/o cose oltre ad eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 46

- **Bene N° 46** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano 4

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5, sito al piano quarto della scala "A" e soffitta annessa come pertinenza al piano quinto. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 74, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 89.180,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano



e dell'esposizione.

Il valore attuale dell'immobile, ad uso appartamento, censito in Catasto come categoria A/2, con annessa soffitta al piano quinto, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari, dalle quotazioni del Borsino Immobiliare, nonché da altre stime redatte da altri C.T.U. nella stessa zona.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

#### S T I M A

Appartamento ad uso civile abitazione, (attualmente occupato e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come A/2, ubicato al piano quarto (Int. 18) e soffitta annessa al piano quinto (Int. 18) della scala "A", facenti parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°74, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 4,5, Rendita € 511,29 (comprendente anche la soffitta annessa).

Canone medio annuo di locazione presunto per immobili ricadenti in edifici limitrofi, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 4.500,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 4,00%, pari ad € 180,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 810,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'4,00%, pari ad € 180,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'4,00% pari ad € 180,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 1.350,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 3.150,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 3.150,00 \text{ diviso } 0,035 = € 90.000,00$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonché con stime comparabili di altri C.T.U. redatte per immobili simili nella stessa zona. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per abitazioni, un valore di mercato compreso tra 1.000 e 1.500 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per la zona in oggetto, un valore di mercato medio di circa 1.300,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 1.400 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del



Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Appartamento al piano quarto e soffitta annessa al piano quinto, immobili sopra dettagliatamente descritti, facenti parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 63,70 x 1.400,00 €/mq = € 89.180,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 89.180,00 = (euro ottantanovemilacentoottanta e centesimi zero).

- **Bene N° 47** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano Terra

Trattasi di un posto auto scoperto al piano terra, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 181, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 6.000,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, posto auto scoperto, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si





calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Posto auto scoperto, (attualmente occupato e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano terra, facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastralmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°181, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza mq. 12, Rendita € 61,36 - Int. 18/A.

Canone medio annuo di locazione derivato dai valori OMI in atti: € 300,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 6,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 54,00; per quote sfritto ed inesigibilità: l'2,00%, pari ad € 6,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'2,00% pari ad € 6,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 72,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 228,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 228,00 \text{ diviso } 0,035 = € 6.514,28$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i posti auto siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di circa 300,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 500 euro/mq., nella media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Posto auto scoperto sito al piano terra, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 12,00 x 500,00 €/mq = € 6.000,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 6.000,00 = (euro seimila e centesimi zero).

- **Bene N° 48** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 3, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "A", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di



pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 502, Sub. 92, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 11.050,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

### S T I M A

Locale Garage, (attualmente occupato e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°92, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 13, Rendita € 90,64 - Scala "A" - Int. 3

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 540,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 10,80; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 97,20; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 5,40; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 5,40. Totale spese annue a carico del proprietario: € 118,80. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 421,20. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di



capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 421,20 \text{ diviso } 0,035 = \text{€ } 12.034,28$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 13,00 x 850,00 €/mq = € 11.050,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 11.050,00 = (euro undicimilacinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 46</b> - Appartamento Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano 4	63,70 mq	1.400,00 €/mq	€ 89.180,00	100,00%	€ 89.180,00
<b>Bene N° 47</b> - Posto auto Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano Terra	12,00 mq	500,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00
<b>Bene N° 48</b> - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 3, piano S1	13,00 mq	850,00 €/mq	€ 11.050,00	100,00%	€ 11.050,00
Valore di stima:					€ 106.230,00

Valore di stima: € 106.230,00



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	18,00	%

**Valore finale di stima: € 87.108,60**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 18% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile ad uso abitazione, è risultato parzialmente difforme dal progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 rilasciata dal Comune di Pomezia il 16/11/2001, sia per la diversa distribuzione interna, che per il fatto che attualmente lo stesso risulta di fatto fuso ed in comunicazione con l'immobile adiacente (Sub. 77).

Per tali differenze, pertanto, il bene dovrà presumibilmente essere oggetto di un ripristino conforme all'autorizzazione edilizia rilasciata, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni tecniche ed amministrative richieste dagli organi competenti comunali e/o sovracomunali, che l'eventuale acquirente dovrà sostenere a proprie cure e spese, oltre ai rischi legati all'approvazione della richiesta suddetta da parte degli uffici preposti.

In ultimo tutti i beni costituenti il presente lotto, sono attualmente occupati e tenuti in uso dalla società esecutata, il tutto come dichiarato nei verbali di accesso, depositati nel fascicolo telematico della procedura.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'acquirente oltre gli eventuali ritardi per il rilascio dei beni liberi da persone e/o cose.

Infine i beni in esame non godono della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 47

- **Bene N° 49** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano 4

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5, sito al piano quarto della scala "A" e soffitta annessa come pertinenza al piano quinto. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.la 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 77, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 92.400,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste



specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano e dell'esposizione.

Il valore attuale dell'immobile, ad uso appartamento, censito in Catasto come categoria A/2, con annessa soffitta al piano quinto, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari, dalle quotazioni del Borsino Immobiliare, nonché da altre stime redatte da altri C.T.U. nella stessa zona.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Appartamento ad uso civile abitazione, (attualmente occupato e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come A/2, ubicato al piano quarto (Int. 21) e soffitta annessa al piano quinto (Int. 18), entrambi della scala "A", facenti parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°77, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 4,5, Rendita € 511,29 (comprendente anche la soffitta annessa).

Canone medio annuo di locazione presunto per immobili ricadenti in edifici limitrofi, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 4.500,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 4,00%, pari ad € 180,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 810,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'4,00%, pari ad € 180,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'4,00% pari ad € 180,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 1.350,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 3.150,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 3.150,00 \text{ diviso } 0,035 = € 90.000,00$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonché con stime comparabili di altri C.T.U. redatte per immobili simili nella stessa zona. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per abitazioni, un valore di mercato compreso tra 1.000 e 1.500 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica



valori medi per la zona in oggetto, un valore di mercato medio di circa 1.300,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 1.400 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Appartamento al piano quarto e soffitta annessa al piano quinto, immobili sopra dettagliatamente descritti, facenti parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 66,00 x 1.400,00 €/mq = € 92.400,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 92.400,00 = (euro novantaduemilaquattrocento e centesimi zero).

- **Bene N° 50** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano Terra

Trattasi di un posto auto scoperto al piano terra, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 178, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 6.000,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, posto auto scoperto, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per



immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

#### S T I M A

Posto auto scoperto, (attualmente occupato e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano terra, facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°178, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza mq. 12, Rendita € 61,36 - Int. 21/A

Canone medio annuo di locazione derivato dai valori OMI in atti: € 300,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 6,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 54,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'2,00%, pari ad € 6,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'2,00% pari ad € 6,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 72,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 228,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 228,00 \text{ diviso } 0,035 = € 6.514,28$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i posti auto siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di circa 300,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 500 euro/mq., nella media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Posto auto scoperto sito al piano terra, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 12,00 x 500,00 €/mq = € 6.000,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 6.000,00 = (euro seimila e centesimi zero).

- **Bene N° 51** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 6, piano S1  
Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "A", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune



di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 95, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 11.050,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Locale Garage, (attualmente occupato e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°95, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 13, Rendita € 90,64 - Scala "A" - Int. 6

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 540,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari





ad € 10,80; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 97,20; per quote affitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 5,40; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 5,40. Totale spese annue a carico del proprietario: € 118,80. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 421,20. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 421,20 \text{ diviso } 0,035 = € 12.034,28$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 13,00 x 850,00 €/mq = € 11.050,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 11.050,00 = (euro undicimilacinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 49</b> - Appartamento Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano 4	66,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 92.400,00	100,00%	€ 92.400,00
<b>Bene N° 50</b> - Posto auto Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano Terra	12,00 mq	500,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00
<b>Bene N° 51</b> - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 6, piano S1	13,00 mq	850,00 €/mq	€ 11.050,00	100,00%	€ 11.050,00
Valore di stima:					€ 109.450,00



Valore di stima: € 109.450,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	18,00	%

**Valore finale di stima: € 89.749,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 18% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile ad uso abitazione, è risultato parzialmente difforme dal progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 rilasciata dal Comune di Pomezia il 16/11/2001, sia per la diversa distribuzione interna, che per il fatto che attualmente lo stesso risulta di fatto fuso ed in comunicazione con l'immobile adiacente (Sub. 74).

Per tali differenze, pertanto, il bene dovrà essere oggetto di un ripristino conforme all'autorizzazione edilizia rilasciata, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni tecniche ed amministrative richieste dagli organi competenti comunali e/o sovracomunali, che l'eventuale acquirente dovrà sostenere a proprie cure e spese, oltre ai rischi legati all'approvazione della richiesta suddetta da parte degli uffici preposti.

In ultimo tutti i beni costituenti il presente lotto, sono attualmente occupati e tenuti in uso dalla società esecutata, il tutto come dichiarato nei verbali di accesso, depositati nel fascicolo telematico della procedura.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'acquirente oltre gli eventuali ritardi per il rilascio dei beni liberi da persone e/o cose.

Infine i beni in esame non godono della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 48

- **Bene N° 52** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 9, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "A", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 98, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 17.850,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato e nella



disponibilità di terzi come da istanza presentata al Sig. Giudice, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Locale Garage, (attualmente occupato e nella disponibilità di terzi come da istanza presentata al Sig. Giudice, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°98, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 21, Rendita € 146,42 - Scala "A" - Int. 9

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 780,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 15,60; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 140,40; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 7,80; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 7,80. Totale spese annue a carico del proprietario: € 171,60. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 608,40. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 608,40 \text{ diviso } 0,035 = € 17.382,85$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00



euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 21,00 x 850,00 €/mq = € 17.850,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 17.850,00 = (euro diciassettemilaottococinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 52 - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 9, piano S1	21,00 mq	850,00 €/mq	€ 17.850,00	100,00%	€ 17.850,00
				Valore di stima:	€ 17.850,00

Valore di stima: € 17.850,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

**Valore finale di stima: € 16.422,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 8% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa, oltre il fatto che attualmente è occupato da terzi con svariato materiale ingombrante accatastato, che hanno presentato istanza di indennità per occupazione temporanea con rilascio dello stesso all'aggiudicazione dell'immobile, il tutto come dichiarato sull'istanza stessa depositata nel fascicolo telematico della procedura e come meglio si evince nel relativo provvedimento del Sig. Giudice.

Inoltre è stato considerato nel deprezzamento, anche un eventuale ritardo per la liberazione dello stesso libero da persone e/o cose oltre ad eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero



restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 49

---

- **Bene N° 53** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 11, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "A", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 100, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.750,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato e nella disponibilità di terzi come da istanza presentata al Sig. Giudice, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in



comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

### S T I M A

Locale Garage, (attualmente occupato e nella disponibilità di terzi come da istanza presentata al Sig. Giudice, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione libero da persone e/o cose), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°100, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 15, Rendita € 104,58 - Scala "A" - Int. 11

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 600,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 12,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 108,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 132,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 468,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 468,00 \text{ diviso } 0,035 = € 13.371,42$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale. Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 15,00 x 850,00 €/mq = € 12.750,00. Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 12.750,00 = (euro dodicimilasettecentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 53 - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno	15,00 mq	850,00 €/mq	€ 12.750,00	100,00%	€ 12.750,00



11, piano S1					
Valore di stima:					€ 12.750,00

Valore di stima: € 12.750,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

**Valore finale di stima: € 11.730,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 8% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa, oltre il fatto che attualmente è occupato da terzi con svariato materiale ingombrante accatastato, che hanno presentato istanza di indennità per occupazione temporanea con rilascio dello stesso all'aggiudicazione dell'immobile, il tutto come dichiarato sull'istanza stessa depositata nel fascicolo telematico della procedura e come meglio si evince nel relativo provvedimento del Sig. Giudice.

Inoltre è stato considerato nel deprezzamento, anche un eventuale ritardo per la liberazione dello stesso libero da persone e/o cose oltre ad eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 50

- **Bene N° 54** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 12, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "A", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 502, Sub. 101, Categoria C6



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.750,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato e nella disponibilità di terzi come da istanza presentata al Sig. Giudice, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Locale Garage, (attualmente occupato e nella disponibilità di terzi come da istanza presentata al Sig. Giudice, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione libero da persone e/o cose), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°101, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 15, Rendita € 104,58 - Scala "A" - Int. 12

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 600,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 12,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 108,00; per quote affitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 132,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 468,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 468,00 \text{ diviso } 0,035 = € 13.371,42$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello





stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 15,00 x 850,00 €/mq = € 12.750,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 12.750,00 = (euro dodicimilasettecentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 54 - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 12, piano S1	15,00 mq	850,00 €/mq	€ 12.750,00	100,00%	€ 12.750,00
Valore di stima:					€ 12.750,00

Valore di stima: € 12.750,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

**Valore finale di stima: € 11.730,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 8% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa, oltre il fatto che attualmente è occupato da terzi con svariato materiale ingombrante accatastato, che hanno presentato istanza di indennità per occupazione temporanea con rilascio dello stesso all'aggiudicazione dell'immobile, il tutto come dichiarato sull'istanza stessa depositata nel fascicolo telematico della procedura e come meglio si evince nel relativo provvedimento



del Sig. Giudice.

Inoltre è stato considerato nel deprezzamento, anche un eventuale ritardo per la liberazione dello stesso libero da persone e/o cose oltre ad eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 51

---

- **Bene N° 55** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 19, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "A", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 108, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.750,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni



tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

### S T I M A

Locale Garage, (attualmente occupato e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°108, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 15, Rendita € 104,58 - Scala "A" - Int. 19

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 600,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 12,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 108,00; per quote affitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 132,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 468,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 468,00 \text{ diviso } 0,035 = € 13.371,42$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 15,00 x 850,00 €/mq = € 12.750,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 12.750,00 = (euro dodicimilasettecentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 55 - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno	15,00 mq	850,00 €/mq	€ 12.750,00	100,00%	€ 12.750,00



19, piano S1						
					Valore di stima:	€ 12.750,00

Valore di stima: € 12.750,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 12.112,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa, oltre il fatto che al momento dell'accesso era occupato da svariati materiali ingombranti, legno, tavoli e sedie, mobili, ecc.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente nonché eventuale ritardo per la liberazione del bene stesso, libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 52

- **Bene N° 56** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 20, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "A", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 109, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 11.900,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza



professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

#### S T I M A

Locale Garage, (attualmente occupato e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°109, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 14, Rendita € 97,61 - Scala "A" - Int. 20

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 540,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 10,80; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 97,20; per quote sfritto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 5,40; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 5,40. Totale spese annue a carico del proprietario: € 118,80. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 421,20. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 421,20 \text{ diviso } 0,035 = € 12.034,28$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco



superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 14,00 x 850,00 €/mq = € 11.900,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 11.900,00 = (euro undicimilanovecento e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 56 - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 20, piano S1	14,00 mq	850,00 €/mq	€ 11.900,00	100,00%	€ 11.900,00
Valore di stima:					€ 11.900,00

Valore di stima: € 11.900,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 11.305,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa, oltre il fatto che al momento dell'accesso era occupato da pedane in legno con pacchi di piastrelle in ceramica, ecc.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente nonché eventuale ritardo per la liberazione del bene stesso, libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.



## LOTTO 53

---

- **Bene N° 57** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "A", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 502, Sub. 110, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 11.900,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

### S T I M A

Locale Garage, (attualmente occupato e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM),



Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°110, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 14, Rendita € 97,61 - Scala "A" - Int. 21

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 540,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 10,80; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 97,20; per quote affitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 5,40; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 5,40. Totale spese annue a carico del proprietario: € 118,80. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 421,20. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 421,20 \text{ diviso } 0,035 = € 12.034,28$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 14,00 x 850,00 €/mq = € 11.900,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 11.900,00 = (euro undicimilanovecento e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 57 - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano S1	14,00 mq	850,00 €/mq	€ 11.900,00	100,00%	€ 11.900,00
				Valore di stima:	€ 11.900,00

Valore di stima: € 11.900,00

## Deprezzamenti





Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 11.305,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa, oltre il fatto che al momento dell'accesso era occupato da svariato materiale ingombrante, mobili in legno, porte, ecc.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente nonchè eventuale ritardo per la liberazione del bene stesso, libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 54

- **Bene N° 58** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 3, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 114, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 11.050,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della



proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

### S T I M A

Locale Garage, (attualmente occupato e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastralmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°114, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 13, Rendita € 90,64 - Scala "B" - Int. 3

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 540,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 10,80; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 97,20; per quote affitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 5,40; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 5,40. Totale spese annue a carico del proprietario: € 118,80. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 421,20. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 421,20 \text{ diviso } 0,035 = € 12.034,28$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 13,00 x 850,00 €/mq = € 11.050,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al



sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 11.050,00 = (euro undicimilacinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 58 - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 3, piano S1	13,00 mq	850,00 €/mq	€ 11.050,00	100,00%	€ 11.050,00
Valore di stima:					€ 11.050,00

Valore di stima: € 11.050,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 10.497,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa, oltre il fatto che al momento dell'accesso era occupato da alcuni materiali in ferro e legno, ecc.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente nonchè eventuale ritardo per la liberazione del bene stesso, libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

### LOTTO 55

- Bene N° 59** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 4, piano S1  
 Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla



497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 115, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 11.050,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato e nella disponibilità di terzi come da istanza presentata al Sig. Giudice, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Locale Garage, (attualmente occupato e nella disponibilità di terzi come da istanza presentata al Sig. Giudice, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°115, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 13, Rendita € 90,64 - Scala "B" - Int. 4

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 540,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 10,80; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 97,20; per quote affitto



ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 5,40; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 5,40. Totale spese annue a carico del proprietario: € 118,80. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 421,20. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 421,20 \text{ diviso } 0,035 = € 12.034,28$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 13,00 x 850,00 €/mq = € 11.050,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 11.050,00 = (euro undicimilacinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 59 - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 4, piano S1	13,00 mq	850,00 €/mq	€ 11.050,00	100,00%	€ 11.050,00
Valore di stima:					€ 11.050,00

Valore di stima: € 11.050,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

**Valore finale di stima: € 10.166,00**



Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 8% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa, oltre il fatto che attualmente è occupato da terzi con svariato materiale ingombrante accatastato, che hanno presentato istanza di indennità per occupazione temporanea con rilascio dello stesso all'aggiudicazione dell'immobile, il tutto come dichiarato sull'istanza stessa depositata nel fascicolo telematico della procedura e come meglio si evince nel relativo provvedimento del Sig. Giudice.

Inoltre è stato considerato nel deprezzamento, anche un eventuale ritardo per la liberazione dello stesso libero da persone e/o cose oltre ad eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 56

---

- **Bene N° 60** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 5, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 116, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 11.050,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato e nella disponibilità di terzi come da istanza presentata al Sig. Giudice, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato



di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

### S T I M A

Locale Garage, (attualmente occupato e nella disponibilità di terzi come da istanza presentata al Sig. Giudice, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°116, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 13, Rendita € 90,64 - Scala "B" - Int. 5

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 540,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 10,80; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 97,20; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 5,40; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 5,40. Totale spese annue a carico del proprietario: € 118,80. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 421,20. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 421,20 \text{ diviso } 0,035 = € 12.034,28$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 13,00 x 850,00 €/mq = € 11.050,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il



valore così come appena scaturito pari ad € 11.050,00 = (euro undicimilacinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 60 - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 5, piano S1	13,00 mq	850,00 €/mq	€ 11.050,00	100,00%	€ 11.050,00
				Valore di stima:	€ 11.050,00

Valore di stima: € 11.050,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

**Valore finale di stima: € 10.166,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 8% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa, oltre il fatto che attualmente è occupato da terzi con svariato materiale ingombrante accatastato, che hanno presentato istanza di indennità per occupazione temporanea con rilascio dello stesso all'aggiudicazione dell'immobile, il tutto come dichiarato sull'istanza stessa depositata nel fascicolo telematico della procedura e come meglio si evince nel relativo provvedimento del Sig. Giudice.

Inoltre è stato considerato nel deprezzamento, anche un eventuale ritardo per la liberazione dello stesso libero da persone e/o cose oltre ad eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

### LOTTO 57

- **Bene N° 61** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 6, piano S1  
Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune





di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge alla corte del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, parcheggio, spazio di manovra, accesso ai quattro corpi scala ed al piano interrato (S1) destinato a locali garage, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. L'area adiacente ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale, quest'ultimo caratterizzato da attività industriali, artigianali e commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 117, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 11.050,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, pressochè libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Locale Garage, (pressochè libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°117, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 13, Rendita € 90,64 - Scala "B" - Int. 6

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 540,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 10,80; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 97,20; per quote affitto



ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 5,40; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 5,40. Totale spese annue a carico del proprietario: € 118,80. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 421,20. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 421,20 \text{ diviso } 0,035 = € 12.034,28$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 13,00 x 850,00 €/mq = € 11.050,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 11.050,00 = (euro undicimilacinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 61 - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 6, piano S1	13,00 mq	850,00 €/mq	€ 11.050,00	100,00%	€ 11.050,00
Valore di stima:					€ 11.050,00

Valore di stima: € 11.050,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 10.497,50**



Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa, oltre il fatto che al momento dell'accesso era occupato da alcuni materiali, ecc.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente nonché eventuale ritardo per la liberazione del bene stesso, libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 58

---

- **Bene N° 62** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 11, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 122, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.750,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, pressochè libero salvo pochissimo materiale accatastato e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per



immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

#### S T I M A

Locale Garage, (pressochè libero salvo pochissimo materiale accatastato e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°122, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 15, Rendita € 104,58 - Scala "B" - Int. 11

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 600,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 12,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 108,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 132,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 468,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 468,00 \text{ diviso } 0,035 = € 13.371,42$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 15,00 x 850,00 €/mq = € 12.750,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 12.750,00 = (euro dodicimilasettecentocinquanta e centesimi zero).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 62 - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 11, piano S1	15,00 mq	850,00 €/mq	€ 12.750,00	100,00%	€ 12.750,00
				Valore di stima:	€ 12.750,00

Valore di stima: € 12.750,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 12.112,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa, oltre il fatto che al momento dell'accesso era occupato da alcuni materiali, ecc.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente nonchè eventuale ritardo per la liberazione del bene stesso, libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

### LOTTO 59

- Bene N° 63** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 15, piano S1  
 Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale



comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 126, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 11.050,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, pressochè libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Locale Garage, (pressochè libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°126, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 13, Rendita € 90,64 - Scala "B" - Int. 15

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 540,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 10,80; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 97,20; per quote affitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 5,40; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 5,40. Totale spese annue a carico del proprietario: € 118,80. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 421,20. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 421,20 \text{ diviso } 0,035 = € 12.034,28$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello



stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 13,00 x 850,00 €/mq = € 11.050,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 11.050,00 = (euro undicimilacinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 63 - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 15, piano S1	13,00 mq	850,00 €/mq	€ 11.050,00	100,00%	€ 11.050,00
Valore di stima:					€ 11.050,00

Valore di stima: € 11.050,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 10.497,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfezione completa.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente nonché eventuale ritardo per la liberazione del bene stesso, libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.



Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 60

---

- **Bene N° 64** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 16, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 502, Sub. 127, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 11.050,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato e nella disponibilità di terzi come da istanza presentata al Sig. Giudice, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino





ad uno spessore massimo di cm. 25.

### S T I M A

Locale Garage, (attualmente occupato e nella disponibilità di terzi come da istanza presentata al Sig. Giudice, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°127, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 13, Rendita € 90,64 - Scala "B" - Int. 16

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 540,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 10,80; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 97,20; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 5,40; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 5,40. Totale spese annue a carico del proprietario: € 118,80. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 421,20. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 421,20 \text{ diviso } 0,035 = € 12.034,28$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq, di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 13,00 x 850,00 €/mq = € 11.050,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 11.050,00 = (euro undicimilacinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 64 - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 16, piano S1	13,00 mq	850,00 €/mq	€ 11.050,00	100,00%	€ 11.050,00



Valore di stima:	€ 11.050,00
------------------	-------------

Valore di stima: € 11.050,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

**Valore finale di stima: € 10.166,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 8% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa, oltre il fatto che attualmente è occupato da terzi con svariato materiale ingombrante accatastato, che hanno presentato istanza di indennità per occupazione temporanea con rilascio dello stesso all'aggiudicazione dell'immobile, il tutto come dichiarato sull'istanza stessa depositata nel fascicolo telematico della procedura e come meglio si evince nel relativo provvedimento del Sig. Giudice.

Inoltre è stato considerato nel deprezzamento, anche un eventuale ritardo per la liberazione dello stesso libero da persone e/o cose oltre ad eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

### LOTTO 61

- **Bene N° 65** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 19, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 130, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.750,00



Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato e nella disponibilità di terzi come da istanza presentata al Sig. Giudice, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

#### S T I M A

Locale Garage, (attualmente occupato e nella disponibilità di terzi come da istanza presentata al Sig. Giudice, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione libero da persone e/o cose), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°130, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 15, Rendita € 104,58 - Scala "B" - Int. 19

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 600,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 12,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 108,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 132,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 468,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 468,00 \text{ diviso } 0,035 = € 13.371,42$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare



indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 15,00 x 850,00 €/mq = € 12.750,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 12.750,00 = (euro dodicimilasettecentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 65 - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 19, piano S1	15,00 mq	850,00 €/mq	€ 12.750,00	100,00%	€ 12.750,00
				Valore di stima:	€ 12.750,00

Valore di stima: € 12.750,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

**Valore finale di stima: € 11.730,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 8% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa, oltre il fatto che attualmente è occupato da terzi con svariato materiale ingombrante accatastato oltre un furgone/van, che hanno presentato istanza di indennità per occupazione temporanea con rilascio dello stesso all'aggiudicazione dell'immobile, il tutto come dichiarato sull'istanza stessa depositata nel fascicolo telematico della procedura e come meglio si evince nel relativo provvedimento del Sig. Giudice.

Inoltre è stato considerato nel deprezzamento, anche un eventuale ritardo per la liberazione dello



stesso libero da persone e/o cose oltre ad eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 62

---

- **Bene N° 66** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 21, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 132, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 11.900,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato e nella disponibilità di terzi come da istanza presentata al Sig. Giudice, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri



interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

### S T I M A

Locale Garage, (attualmente occupato e nella disponibilità di terzi come da istanza presentata al Sig. Giudice, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione libero da persone e/o cose), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°132, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 14, Rendita € 97,61 - Scala "B" - Int. 21

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 540,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 10,80; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 97,20; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 5,40; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 5,40. Totale spese annue a carico del proprietario: € 118,80. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 421,20. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 421,20 \text{ diviso } 0,035 = € 12.034,28$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 14,00 x 850,00 €/mq = € 11.900,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 11.900,00 = (euro undicimilanovecento e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 66 - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno	14,00 mq	850,00 €/mq	€ 11.900,00	100,00%	€ 11.900,00



21, piano S1						
					Valore di stima:	€ 11.900,00

Valore di stima: € 11.900,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

**Valore finale di stima: € 10.948,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 8% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa, oltre il fatto che attualmente è occupato da terzi con un'autovettura, che hanno presentato istanza di indennità per occupazione temporanea con rilascio dello stesso all'aggiudicazione dell'immobile, il tutto come dichiarato sull'istanza stessa depositata nel fascicolo telematico della procedura e come meglio si evince nel relativo provvedimento del Sig. Giudice.

Inoltre è stato considerato nel deprezzamento, anche un eventuale ritardo per la liberazione dello stesso libero da persone e/o cose oltre ad eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 63

- **Bene N° 67** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 4, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 137, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 11.050,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

#### S T I M A

Locale Garage, (attualmente libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°137, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 13, Rendita € 90,64 - Scala "C" - Int. 4

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 540,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 10,80; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 97,20; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 5,40; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 5,40. Totale spese annue a carico del proprietario: € 118,80. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 421,20. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 421,20 \text{ diviso } 0,035 = € 12.034,28$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00





euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 13,00 x 850,00 €/mq = € 11.050,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 11.050,00 = (euro undicimilacinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 67 - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 4, piano S1	13,00 mq	850,00 €/mq	€ 11.050,00	100,00%	€ 11.050,00
				Valore di stima:	€ 11.050,00

Valore di stima: € 11.050,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 10.497,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente nonché eventuale ritardo per la liberazione del bene stesso, libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.



## LOTTO 64

---

- **Bene N° 68** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 9, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 502, Sub. 142, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 17.850,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato e nella disponibilità di terzi come da istanza presentata al Sig. Giudice, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

S T I M A



Locale Garage, (attualmente occupato e nella disponibilità di terzi come da istanza presentata al Sig. Giudice, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastralmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°142, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 21, Rendita € 146,42 - Scala "C" - Int. 9

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 780,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 15,60; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 140,40; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 7,80; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 7,80. Totale spese annue a carico del proprietario: € 171,60. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 608,40. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 608,40 \text{ diviso } 0,035 = € 17.382,85$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 21,00 x 850,00 €/mq = € 17.850,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 17.850,00 = (euro diciassettemilaottococinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 68 - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 9, piano S1	21,00 mq	850,00 €/mq	€ 17.850,00	100,00%	€ 17.850,00
Valore di stima:					€ 17.850,00



Valore di stima: € 17.850,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

**Valore finale di stima: € 16.422,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 8% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa, oltre il fatto che attualmente è occupato da terzi con diversi materiali, bicicletta, un'autovettura, ecc., che hanno presentato istanza di indennità per occupazione temporanea con rilascio dello stesso all'aggiudicazione dell'immobile, il tutto come dichiarato sull'istanza stessa depositata nel fascicolo telematico della procedura e come meglio si evince nel relativo provvedimento del Sig. Giudice.

Inoltre è stato considerato nel deprezzamento, anche un eventuale ritardo per la liberazione dello stesso libero da persone e/o cose oltre ad eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 65

- **Bene N° 69** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 11, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 502, Sub. 144, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.750,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con



corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Locale Garage, (libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°144, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 15, Rendita € 104,58 - Scala "C" - Int. 11

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 600,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 12,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 108,00; per quote sfritto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 132,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 468,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 468,00 \text{ diviso } 0,035 = € 13.371,42$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del



Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 15,00 x 850,00 €/mq = € 12.750,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 12.750,00 = (euro dodicimilasettecentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 69 - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 11, piano S1	15,00 mq	850,00 €/mq	€ 12.750,00	100,00%	€ 12.750,00
Valore di stima:					€ 12.750,00

Valore di stima: € 12.750,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 12.112,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente nonché eventuale ritardo per la liberazione del bene stesso, libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.



- **Bene N° 70** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 12, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 502, Sub. 145, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.750,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, occupato da svariato mobilio, ecc. e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

### S T I M A

Locale Garage, (occupato da svariato mobilio, ecc. e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM),



Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°145, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 15, Rendita € 104,58 - Scala "C" - Int. 12

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 600,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 12,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 108,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 132,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 468,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 468,00 \text{ diviso } 0,035 = € 13.371,42$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 15,00 x 850,00 €/mq = € 12.750,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 12.750,00 = (euro dodicimilasettecentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 70 - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 12, piano S1	15,00 mq	850,00 €/mq	€ 12.750,00	100,00%	€ 12.750,00
				Valore di stima:	€ 12.750,00

Valore di stima: € 12.750,00

## Deprezzamenti





Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

**Valore finale di stima: € 11.730,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa, oltre il fatto che risulta occupato da svariato mobilio in legno, ecc.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente, nonché eventuale ritardo per la liberazione del bene stesso, libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 67

- **Bene N° 71** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 15, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 148, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 11.050,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, libero e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della



proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

### S T I M A

Locale Garage, (libero e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°148, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 13, Rendita € 90,64 - Scala "C" - Int. 15

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 540,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 10,80; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 97,20; per quote affitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 5,40; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 5,40. Totale spese annue a carico del proprietario: € 118,80. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 421,20. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 421,20 \text{ diviso } 0,035 = € 12.034,28$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 13,00 x 850,00 €/mq = € 11.050,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al



sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 11.050,00 = (euro undicimilacinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 71 - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 15, piano S1	13,00 mq	850,00 €/mq	€ 11.050,00	100,00%	€ 11.050,00
Valore di stima:					€ 11.050,00

Valore di stima: € 11.050,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 10.497,50**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente, nonché eventuale ritardo per la liberazione del bene stesso, libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

### LOTTO 68

- **Bene N° 72** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 16, piano S1  
Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" -



Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 149, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 11.050,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato e nella disponibilità di terzi come da istanza presentata al Sig. Giudice, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Locale Garage, (attualmente occupato e nella disponibilità di terzi come da istanza presentata al Sig. Giudice, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°149, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 13, Rendita € 90,64 - Scala "C" - Int. 16

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 540,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 10,80; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 97,20; per quote affitto



ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 5,40; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 5,40. Totale spese annue a carico del proprietario: € 118,80. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 421,20. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 421,20 \text{ diviso } 0,035 = € 12.034,28$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 13,00 x 850,00 €/mq = € 11.050,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 11.050,00 = (euro undicimilacinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 72 - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 16, piano S1	13,00 mq	850,00 €/mq	€ 11.050,00	100,00%	€ 11.050,00
Valore di stima:					€ 11.050,00

Valore di stima: € 11.050,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

**Valore finale di stima: € 10.166,00**



Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 8% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa, oltre il fatto che attualmente è occupato da terzi con un'autovettura, ecc., che hanno presentato istanza di indennità per occupazione temporanea con rilascio dello stesso all'aggiudicazione dell'immobile, il tutto come dichiarato sull'istanza stessa depositata nel fascicolo telematico della procedura e come meglio si evince nel relativo provvedimento del Sig. Giudice. Inoltre è stato considerato nel deprezzamento, anche un eventuale ritardo per la liberazione dello stesso libero da persone e/o cose oltre ad eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente. Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 69

---

- **Bene N° 73** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 19, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 152, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.750,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato da svariati materiali, mobili in legno, scaffali, ecc. e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.



Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

#### S T I M A

Locale Garage, (attualmente occupato da svariati materiali, mobilio in legno, scaffali, ecc. e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°152, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 15, Rendita € 104,58 - Scala "C" - Int. 19

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 600,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 12,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 108,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 132,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 468,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 468,00 \text{ diviso } 0,035 = € 13.371,42$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 15,00 x 850,00 €/mq = € 12.750,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 12.750,00 = (euro dodicimilasettecentocinquanta



e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 73 - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 19, piano S1	15,00 mq	850,00 €/mq	€ 12.750,00	100,00%	€ 12.750,00
				Valore di stima:	€ 12.750,00

Valore di stima: € 12.750,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

**Valore finale di stima: € 11.730,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 8% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre il fatto che è occupato da svariato materiale accatastato, mobilio, scaffali, ecc.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente, nonché eventuale ritardo per la liberazione del bene stesso, libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

### LOTTO 70

- **Bene N° 74** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 20, piano S1  
Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di





pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 502, Sub. 153, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 11.900,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato da svariato mobilio, elettrodomestici, scaffali, attrezzi, ecc. e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Locale Garage, (attualmente occupato da svariato mobilio, elettrodomestici, scaffali, attrezzi, ecc. e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°153, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 14, Rendita € 97,61 - Scala "C" - Int. 20

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 540,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 10,80; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 97,20; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 5,40; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 5,40. Totale spese annue a carico del proprietario: € 118,80. Reddito netto =



reddito lordo meno spese = € 421,20. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 421,20 \text{ diviso } 0,035 = € 12.034,28$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 14,00 x 850,00 €/mq = € 11.900,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 11.900,00 = (euro undicimilanovecento e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 74 - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 20, piano S1	14,00 mq	850,00 €/mq	€ 11.900,00	100,00%	€ 11.900,00
Valore di stima:					€ 11.900,00

Valore di stima: € 11.900,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

**Valore finale di stima: € 10.948,00**



Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 8% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre il fatto che è occupato da svariato materiale accatastato, mobilio, scaffali, ecc.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente, nonché eventuale ritardo per la liberazione del bene stesso, libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 71

---

- **Bene N° 75** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 22, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 155, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 18.700,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato e nella disponibilità di terzi come da istanza presentata al Sig. Giudice, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.



Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Locale Garage, (attualmente occupato e nella disponibilità di terzi come da istanza presentata al Sig. Giudice, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°155, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 22, Rendita € 153,39 - Scala "C" - Int. 22

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 840,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 16,80; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 151,20; per quote sfritto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 8,40; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 8,40. Totale spese annue a carico del proprietario: € 184,80. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 655,20. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 655,20 \text{ diviso } 0,035 = € 18.720,00$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 22,00 x 850,00 €/mq = € 18.700,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 18.700,00 = (euro diciottomilasettecento e centesimi zero).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 75 - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 22, piano S1	22,00 mq	850,00 €/mq	€ 18.700,00	100,00%	€ 18.700,00
				Valore di stima:	€ 18.700,00

Valore di stima: € 18.700,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	20,00	%

**Valore finale di stima: € 14.960,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 20% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa, oltre il fatto che attualmente è occupato da terzi con diversi oggetti e materiali al suo interno, che hanno presentato istanza di indennità per occupazione temporanea con rilascio dello stesso all'aggiudicazione dell'immobile, il tutto come dichiarato sull'istanza stessa depositata nel fascicolo telematico della procedura e come meglio si evince nel relativo provvedimento del Sig. Giudice.

Inoltre sarà necessario ricondurre il bene per la difformità riscontrata, conforme al grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia rilasciata, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni tecniche ed amministrative necessarie da parte degli organi competenti, oltre i rischi ed il pagamento da parte dell'eventuale acquirente di oneri, spese, diritti, oblazioni, ecc.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente, nonché eventuale ritardo per la liberazione del bene stesso, libero da persone e/o cose.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

### LOTTO 72

- **Bene N° 76** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 3, piano S1  
Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "D", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di



pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 502, Sub. 158, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 11.050,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato da svariato mobilio, oggetti vari, scaffali, bicicletta, ecc. e nella disponibilità di terzi come da istanza presentata al Sig. Giudice, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Locale Garage, (attualmente occupato da svariato mobilio, oggetti vari, scaffali, bicicletta, ecc. e nella disponibilità di terzi come da istanza presentata al Sig. Giudice, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°158, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 13, Rendita € 90,64 - Scala "D" - Int. 3

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 540,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 10,80; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 97,20; per quote affitto



ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 5,40; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 5,40. Totale spese annue a carico del proprietario: € 118,80. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 421,20. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 421,20 \text{ diviso } 0,035 = € 12.034,28$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 13,00 x 850,00 €/mq = € 11.050,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 11.050,00 = (euro undicimilacinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 76 - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 3, piano S1	13,00 mq	850,00 €/mq	€ 11.050,00	100,00%	€ 11.050,00
Valore di stima:					€ 11.050,00

Valore di stima: € 11.050,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

**Valore finale di stima: € 10.166,00**



Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 8% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa, oltre il fatto che attualmente è occupato da terzi con svariati mobili, oggetti vari, scaffali, bicicletta, ecc., che hanno presentato istanza di indennità per occupazione temporanea con rilascio dello stesso all'aggiudicazione dell'immobile, il tutto come dichiarato sull'istanza stessa depositata nel fascicolo telematico della procedura e come meglio si evince nel relativo provvedimento del Sig. Giudice.

Inoltre è stato considerato nel deprezzamento, anche un eventuale ritardo per la liberazione dello stesso libero da persone e/o cose oltre ad eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 73

---

- **Bene N° 77** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 4, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "D", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 159, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 11.050,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato da svariati mobili, oggetti, attrezzi vari, ecc. e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato





di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

### S T I M A

Locale Garage, (attualmente occupato da svariati mobili, oggetti, attrezzi vari, ecc. e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°159, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 13, Rendita € 90,64 - Scala "D" - Int. 4

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 540,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 10,80; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 97,20; per quote sfritto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 5,40; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 5,40. Totale spese annue a carico del proprietario: € 118,80. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 421,20. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 421,20 \text{ diviso } 0,035 = € 12.034,28$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 13,00 x 850,00 €/mq = € 11.050,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 11.050,00 = (euro undicimilacinquanta e centesimi



zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 77 - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 4, piano S1	13,00 mq	850,00 €/mq	€ 11.050,00	100,00%	€ 11.050,00
				Valore di stima:	€ 11.050,00

Valore di stima: € 11.050,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

**Valore finale di stima: € 10.166,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 8% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre il fatto che è occupato da svariato materiale accatastato, mobilio, scaffali, ecc.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente, nonché eventuale ritardo per la liberazione del bene stesso, libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

### LOTTO 74

- **Bene N° 78** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 7, piano S1  
Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "D", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di



pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 502, Sub. 162, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.750,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, pressochè vuoto e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Locale Garage, (pressochè vuoto e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°162, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 15, Rendita € 104,58 - Scala "D" - Int. 7

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 600,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 12,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 108,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 6,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 6,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 132,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 468,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di



capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 468,00 \text{ diviso } 0,035 = \text{€ } 13.371,42$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 15,00 x 850,00 €/mq = € 12.750,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 12.750,00 = (euro dodicimilasettecentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 78 - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 7, piano S1	15,00 mq	850,00 €/mq	€ 12.750,00	100,00%	€ 12.750,00
				Valore di stima:	€ 12.750,00

Valore di stima: € 12.750,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 12.112,50**



Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente, nonché eventuale ritardo per la liberazione del bene stesso, libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 75

---

- **Bene N° 79** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 9, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "D", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 164, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 17.850,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato e nella disponibilità di terzi come da istanza presentata al Sig. Giudice, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.



Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Locale Garage, (attualmente occupato e nella disponibilità di terzi come da istanza presentata al Sig. Giudice, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°164, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 21, Rendita € 146,42 - Scala "D" - Int. 9

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 780,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 15,60; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 140,40; per quote sfritto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 7,80; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 7,80. Totale spese annue a carico del proprietario: € 171,60. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 608,40. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 608,40 \text{ diviso } 0,035 = € 17.382,85$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 21,00 x 850,00 €/mq = € 17.850,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 17.850,00 = (euro diciassettemilaottocentocinquanta e centesimi zero).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 79 - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 9, piano S1	21,00 mq	850,00 €/mq	€ 17.850,00	100,00%	€ 17.850,00
				Valore di stima:	€ 17.850,00

Valore di stima: € 17.850,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

**Valore finale di stima: € 16.422,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 8% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa, oltre il fatto che attualmente è occupato da terzi con svariati mobili, oggetti vari, scaffali, biciclette, ecc., che hanno presentato istanza di indennità per occupazione temporanea con rilascio dello stesso all'aggiudicazione dell'immobile, il tutto come dichiarato sull'istanza stessa depositata nel fascicolo telematico della procedura e come meglio si evince nel relativo provvedimento del Sig. Giudice.

Inoltre è stato considerato nel deprezzamento, anche un eventuale ritardo per la liberazione dello stesso libero da persone e/o cose oltre ad eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

### LOTTO 76

- Bene N° 80** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 10, piano S1  
 Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "D", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1),



destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 502, Sub. 165, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 17.850,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato da svariati mobili, oggetti vari, elettrodomestici, attrezzi, ecc. e nella disponibilità della società esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Locale Garage, (attualmente occupato da svariati mobili, oggetti vari, elettrodomestici, attrezzi, ecc. e nella disponibilità della società esecutata), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°165, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 21, Rendita € 146,42 - Scala "D" - Int. 10

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 780,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 15,60; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 140,40; per quote affitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 7,80; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 7,80. Totale spese annue a carico del proprietario: € 171,60. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 608,40. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto





conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 608,40 \text{ diviso } 0,035 = \text{€ } 17.382,85$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 21,00 x 850,00 €/mq = € 17.850,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 17.850,00 = (euro diciassettemilaottococinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 80 - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 10, piano S1	21,00 mq	850,00 €/mq	€ 17.850,00	100,00%	€ 17.850,00
Valore di stima:					€ 17.850,00

Valore di stima: € 17.850,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

**Valore finale di stima: € 16.422,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 8% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato e



quindi necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa oltre il fatto che attualmente è occupato dalla società esecutata con svariati mobili, oggetti vari, scaffali, elettrodomestici, ecc.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente, nonché eventuale ritardo per la liberazione del bene stesso, libero da persone e/o cose da parte della società esecutata.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 77

---

- **Bene N° 81** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 16, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "D", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 502, Sub. 171, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 11.050,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato e nella disponibilità di terzi come da istanza presentata al Sig. Giudice, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si



calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

### S T I M A

Locale Garage, (attualmente occupato e nella disponibilità di terzi come da istanza presentata al Sig. Giudice, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°171, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 13, Rendita € 90,64 - Scala "D" - Int. 16

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 540,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 10,80; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 97,20; per quote affitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 5,40; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 5,40. Totale spese annue a carico del proprietario: € 118,80. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 421,20. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 421,20 \text{ diviso } 0,035 = € 12.034,28$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 13,00 x 850,00 €/mq = € 11.050,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 11.050,00 = (euro undicimilacinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



<b>Bene N° 81</b> - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 16, piano S1	13,00 mq	850,00 €/mq	€ 11.050,00	100,00%	€ 11.050,00
Valore di stima:					€ 11.050,00

Valore di stima: € 11.050,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8,00	%

**Valore finale di stima: € 10.166,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 8% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa, oltre il fatto che attualmente è occupato da terzi con svariati mobili, oggetti vari, scaffali, ecc., che hanno presentato istanza di indennità per occupazione temporanea con rilascio dello stesso all'aggiudicazione dell'immobile, il tutto come dichiarato sull'istanza stessa depositata nel fascicolo telematico della procedura e come meglio si evince nel relativo provvedimento del Sig. Giudice.

Inoltre è stato considerato nel deprezzamento, anche un eventuale ritardo per la liberazione dello stesso libero da persone e/o cose oltre ad eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 78

- Bene N° 82** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 22, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "D", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto



circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 177, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 18.700,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato e nella disponibilità di terzi come da istanza presentata al Sig. Giudice, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, locale garage, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

## S T I M A

Locale Garage, (attualmente occupato e nella disponibilità di terzi come da istanza presentata al Sig. Giudice, resosi disponibile al rilascio dello stesso bene al momento dell'aggiudicazione), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano interrato (S1), facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5 (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°502, subalterno n°177, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza mq. 22, Rendita € 153,39 - Scala "D" - Int. 22

Canone medio annuo di locazione dichiarato nelle istanze degli attuali occupanti di immobili ricadenti nello stesso edificio, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 840,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 16,80; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 151,20; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 8,40; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 8,40. Totale spese annue a carico del proprietario: € 184,80. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 655,20. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore



dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 655,20 \text{ diviso } 0,035 = \text{€ } 18.720,00$ . Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box/garage, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i box siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di 600,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale Garage sito al piano S1, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 22,00 x 850,00 €/mq = € 18.700,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 18.700,00 = (euro diciottomilasettecento e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 82 - Garage Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 22, piano S1	22,00 mq	850,00 €/mq	€ 18.700,00	100,00%	€ 18.700,00
				Valore di stima:	€ 18.700,00

Valore di stima: € 18.700,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	20,00	%

**Valore finale di stima: € 14.960,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 20% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile necessita di un intervento di pulizia e disinfestazione completa, oltre il fatto che attualmente è occupato da terzi con diversi materiali ed



un'autovettura, che hanno presentato istanza di indennità per occupazione temporanea con rilascio dello stesso all'aggiudicazione dell'immobile, il tutto come dichiarato sull'istanza stessa depositata nel fascicolo telematico della procedura e come meglio si evince nel relativo provvedimento del Sig. Giudice.

Inoltre sarà necessario ricondurre il bene per la difformità riscontrata, conforme al grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia rilasciata, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni tecniche ed amministrative necessarie da parte degli organi competenti, oltre i rischi ed il pagamento da parte dell'eventuale acquirente di oneri, spese, diritti, oblazioni, ecc.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli eventuali oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente, nonché eventuale ritardo per la liberazione del bene stesso, libero da persone e/o cose.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 79

---

- **Bene N° 83** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione sito al piano terra con corte esclusiva annessa destinata a giardino e terrazzo, il tutto facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L4", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5/A. Completa il presente bene, una piccola cantina annessa all'appartamento come pertinenza, sita al piano interrato (S1). L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5/A, che immette nell'area esterna condominiale, (comune a tutti i corpi scala), che da accesso ai posti auto scoperti nonché al piano interrato (S1) destinato a locali box e cantine, suddiviso anch'esso in quattro compartimenti autonomi corrispondenti ai quattro corpi scala, dotati ognuno di autonoma rampa carrabile di accesso. L'area adiacente ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale, quest'ultimo caratterizzato da attività industriali, artigianali e commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 522, Sub. 24, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 147.140,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato da terzi con contratto di locazione opponibile, come meglio precisato nel paragrafo dedicato, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano e dell'esposizione.

Il valore attuale dell'immobile, ad uso appartamento, censito in Catasto come categoria A/2, con annessa cantina al piano S1, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato



di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari, dalle quotazioni del Borsino Immobiliare, nonché da altre stime redatte da altri C.T.U. nella stessa zona.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

### S T I M A

Appartamento ad uso civile abitazione, (attualmente occupato da terzi con contratto di locazione opponibile, come meglio precisato nel paragrafo dedicato), catastalmente censito come A/2, ubicato al piano terra (Int. 2) e cantina annessa al piano S1, il tutto della scala "A", facenti parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5/A (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°522, subalterno n°24, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 5,5, Rendita € 624,91 (comprendente anche la cantina annessa).

Canone medio annuo di locazione dichiarato nel contratto nonché desunto per immobili ricadenti in edifici limitrofi e dai valori OMI in atti: € 6.600,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 132,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 1.188,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'2,00%, pari ad € 132,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'2,00% pari ad € 132,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 1.584,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 5.016,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 5.016,00 \text{ diviso } 0,035 = € 143.314,28$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonché con stime comparabili di altri C.T.U. redatte per immobili simili nella stessa zona. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per abitazioni, un valore di mercato compreso tra 1.000 e 1.500 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per la zona in oggetto, un valore di mercato medio di circa 1.300,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 1.400 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Appartamento al piano terra con corte esclusiva e cantina annessa al piano S1, immobili sopra dettagliatamente descritti, facenti parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.





Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 105,10 x 1.400,00 €/mq = € 147.140,00.  
Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 147.140,00 = (euro centoquarantasettemilacentotrenta e centesimi zero).

- **Bene N° 84** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra

Trattasi di un posto auto scoperto sito al piano terra, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L4", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5/A. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5/A, che immette nell'area esterna condominiale, (comune a tutti i corpi scala), che da accesso ai posti auto scoperti nonché al piano interrato (S1) destinato a locali box e cantine, suddiviso anch'esso in quattro compartimenti autonomi corrispondenti ai quattro corpi scala, dotati ognuno di autonoma rampa carrabile di accesso. L'area adiacente ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale, quest'ultimo caratterizzato da attività industriali, artigianali e commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 522, Sub. 142, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 6.000,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato da terzi con contratto di locazione opponibile, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, posto auto scoperto, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

S T I M A



Posto auto scoperto, (attualmente occupato da terzi con contratto di locazione opponibile), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano terra, facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5/A (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°522, subalterno n°142, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq. 12, Rendita € 38,42 - Scala "A" - Int. 2.

Canone medio annuo di locazione derivato dai valori OMI in atti: € 300,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 6,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 54,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'2,00%, pari ad € 6,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'2,00% pari ad € 6,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 72,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 228,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 228,00 \text{ diviso } 0,035 = € 6.514,28$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i posti auto siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di circa 300,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 500 euro/mq., nella media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Posto auto scoperto sito al piano terra, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 12,00 x 500,00 €/mq = € 6.000,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 6.000,00 = (euro seimila e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 83</b> - Appartamento Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra	105,10 mq	1.400,00 €/mq	€ 147.140,00	100,00%	€ 147.140,00
<b>Bene N° 84</b> - Posto auto Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra	12,00 mq	500,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00



Valore di stima:	€ 153.140,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 153.140,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	20,00	%

**Valore finale di stima: € 122.512,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 20% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile ad uso abitazione, è risultato conforme al Permesso di Costruire n°100 del 20/09/2006 (Variante in corso d'opera), salvo la lieve difformità della distribuzione interna del vano disimpegno.

Per tali differenza, pertanto, il bene dovrà essere oggetto di un ripristino conforme all'autorizzazione edilizia rilasciata, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni tecniche ed amministrative richieste dagli organi competenti comunali e/o sovracomunali, che l'eventuale acquirente dovrà sostenere a proprie cure e spese, oltre ai rischi legati all'approvazione della richiesta suddetta da parte degli uffici preposti.

In ultimo tutti i beni costituenti il presente lotto, sono attualmente occupati e tenuti in uso da terzi con contratto di locazione opponibile, il tutto come meglio si evince nel paragrafo dedicato allo stato di occupazione dell'immobile e dal contratto di locazione, che si deposita nel fascicolo telematico della procedura e da considerarsi allegato sostanziale della presente relazione peritale.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.

Infine i beni in esame non godono della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 80

- **Bene N° 85** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano 4°

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione sito al piano quarto con terrazzo esclusivo annesso, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L4", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5/A. Completa il presente bene, una piccola cantina annessa all'appartamento come pertinenza, sita al piano interrato (S1). L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5/A, che immette nell'area esterna condominiale, (comune a tutti i corpi scala), che da accesso ai posti auto scoperti nonchè al piano interrato (S1) destinato a locali box e cantine, suddiviso anch'esso in quattro compartimenti autonomi corrispondenti ai quattro corpi scala, dotati ognuno di autonoma rampa carrabile di accesso. L'area adiacente ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale, quest'ultimo caratterizzato da attività



industriali, artigianali e commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 522, Sub. 502, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 79.800,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato da terzi con contratto di locazione opponibile, come meglio precisato nel paragrafo dedicato, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano e dell'esposizione.

Il valore attuale dell'immobile, ad uso appartamento, censito in Catasto come categoria A/2, con annessa cantina al piano S1, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari, dalle quotazioni del Borsino Immobiliare, nonché da altre stime redatte da altri C.T.U. nella stessa zona.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

#### S T I M A

Appartamento ad uso civile abitazione, (attualmente occupato da terzi con contratto di locazione opponibile, come meglio precisato nel paragrafo dedicato), catastalmente censito come A/2, ubicato al piano quarto (Int. 18) e cantina annessa al piano S1, il tutto della scala "D", facenti parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5/A (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°522, subalterno n°502 (ex 76), Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 4, Rendita € 454,48 (comprendente anche la cantina annessa).

Canone medio annuo di locazione dichiarato nel contratto € 6.000,00 (annuali), nonchè desunto per immobili ricadenti in edifici limitrofi e dai valori OMI in atti: € 3.600,00 (annuali), per una media stimata di € 4.500,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 4,00%, pari ad € 180,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 810,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'4,00%, pari ad € 180,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'4,00% pari ad € 180,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 1.350,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 3.150,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene



immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 3.150,00 \text{ diviso } 0,035 = € 90.000,00$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonché con stime comparabili di altri C.T.U. redatte per immobili simili nella stessa zona. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per abitazioni, un valore di mercato compreso tra 1.000 e 1.500 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per la zona in oggetto, un valore di mercato medio di circa 1.300,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 1.400 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Appartamento al piano quarto con terrazzo e cantina annessa al piano S1, immobili sopra dettagliatamente descritti, facenti parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 57,00 x 1.400,00 €/mq = € 79.800,00.

Considerata la minima discordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 79.800,00 = (euro settantanovemilaottocento e centesimi zero).

- **Bene N° 86** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano Terra

Trattasi di un posto auto scoperto sito al piano terra, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L4", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5/A. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5/A, che immette nell'area esterna condominiale, (comune a tutti i corpi scala), che da accesso ai posti auto scoperti nonché al piano interrato (S1) destinato a locali box e cantine, suddiviso anch'esso in quattro compartimenti autonomi corrispondenti ai quattro corpi scala, dotati ognuno di autonoma rampa carrabile di accesso. L'area adiacente ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale, quest'ultimo caratterizzato da attività industriali, artigianali e commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 522, Sub. 174, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 6.000,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato da terzi con contratto di locazione opponibile, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, posto auto scoperto, censito in Catasto come categoria C/6, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di



ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

### S T I M A

Posto auto scoperto, (attualmente occupato da terzi con contratto di locazione opponibile), catastalmente censito come C/6, ubicato al piano terra, facente parte di un edificio pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, sito nel Comune di Pomezia (RM), Viale delle Arti, 5/A (catastalmente snc), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 1, con la particella n°522, subalterno n°174, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq. 12, Rendita € 38,42 - Scala "D" - Int. 18.

Canone medio annuo di locazione derivato dai valori OMI in atti: € 300,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 6,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 54,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'2,00%, pari ad € 6,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'2,00% pari ad € 6,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 72,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 228,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 228,00 \text{ diviso } 0,035 = € 6.514,28$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per i box, un valore di mercato compreso tra 600 e 900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per i posti auto siti nella zona in oggetto, un valore di mercato medio di circa 300,00 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 500 euro/mq., nella media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Pomezia, dello stato di manutenzione sia interno che esterno dell'edificio condominiale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe oltre il fatto che si trova all'interno di un complesso residenziale curato e in buono stato di manutenzione delle aree esterne ben delimitate e di un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Posto auto scoperto sito al piano terra, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 12,00 x 500,00 €/mq = € 6.000,00.



Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 6.000,00 = (euro seimila e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 85</b> - Appartamento Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano 4°	57,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 79.800,00	100,00%	€ 79.800,00
<b>Bene N° 86</b> - Posto auto Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano Terra	12,00 mq	500,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00
Valore di stima:					€ 85.800,00

Valore di stima: € 85.800,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	20,00	%

**Valore finale di stima: € 68.640,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 20% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile ad uso abitazione, non è risultato conforme al Permesso di Costruire n°100 del 20/09/2006 (Variante in corso d'opera), per le difformità riportate nel paragrafo dedicato della regolarità edilizia del presente bene.

Infatti si sottolinea nuovamente che lo scorporo della soffitta al piano quinto (con proprio identificativo catastale), dall'appartamento al piano quarto in esame, compresa la rimozione della scala di collegamento e la chiusura del foro nel solaio, sono avvenute senza alcuna ulteriore pratica edilizia oltre a quelle già fornite dall'Ufficio al sottoscritto, come comunicato dall'Ufficio Archivio - Urbanistica, ed è stata presentata esclusivamente una variazione in Catasto per scorporo soffitte in atti dal 31/07/2007, la quale è proprietà di terzi ed ha un proprio identificativo catastale.

In ultimo tutti i beni costituenti il presente lotto, sono attualmente occupati e tenuti in uso da terzi con contratto di locazione opponibile, il tutto come meglio si evince nel paragrafo dedicato allo stato di occupazione dell'immobile e dal contratto di locazione, che si deposita nel fascicolo telematico della procedura e da considerarsi allegato sostanziale della presente relazione peritale.

Il deprezzamento così come calcolato, considera oltre quanto già ampiamente sopra descritto, anche



gli oneri condominiali non pagati, che dovessero restare a carico dell'eventuale acquirente.  
Infine i beni in esame non godono della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Lo scrivente C.T.U. fa presente e sottolinea che:

Tutti gli allegati rimessi dal sottoscritto unitamente alla perizia di stima, costituiscono parte integrante e sostanziale dell'elaborato peritale in oggetto e pertanto gli eventuali aggiudicatari dei presenti lotti, dovranno prenderne visione, così come per le istanze, le comunicazioni, le relazioni, i provvedimenti del Sig. Giudice, ecc., depositati all'interno del fascicolo telematico dalle parti e dal sottoscritto.

Inoltre si precisa che attualmente le aree esterne, adiacenti i vari fabbricati, sono destinate a spazio di manovra, parcheggio, giardini ed ingresso ai vari corpi scala, ecc., come si evince dagli elaborati planimetrici catastali relativi agli edifici distinti con le particelle nn°497, 502 e 522. Tuttavia le stesse aree, allo stato dei luoghi, non sono sempre ben delimitate e risultano parzialmente fuse e confuse tra di loro, soprattutto nei confini tra le aree di pertinenza degli edifici condominiali suddetti.

Il sottoscritto precisa infine che i deprezzamenti così come indicati e defalcati dal valore di stima per ottenere il prezzo base d'asta dei lotti, sono puramente indicativi e verosimilmente stimati a corpo. Pertanto gli eventuali aggiudicatari, dovranno considerare che la vendita dei presenti lotti, così come descritti, rilevati e fotografati, avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprese le servitù attive e passive, gli impianti tecnici installati a soffitto, parete e/o a pavimento all'interno dei beni e nelle aree comuni, ecc. e dovranno altresì attenersi e rispettare i regolamenti condominiali, oltre gli eventuali patti già in essere, ecc.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 15/04/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Priori Michele

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbali di primo, secondo e terzo accesso; comunicazioni varie
- ✓ Altri allegati - S2 - Documentazione edilizia Fabbricato S2 (p.lla 497)
- ✓ Altri allegati - L3 - Documentazione edilizia Fabbricato L3 (p.lla 502)
- ✓ Altri allegati - L4 - Documentazione edilizia Fabbricato L4 (p.lla 522)
- ✓ Altri allegati - S2 - Accesso agli atti Fabbricato S2 (p.lla 497) e ricevuta di bonifico





- ✓ Altri allegati - L3 - Accesso agli atti Fabbricato L3 (p.lla 502) e ricevuta di bonifico
- ✓ Altri allegati - L4 - Accesso agli atti Fabbricato L4 (p.lla 522) e ricevuta di bonifico
- ✓ Altri allegati - Atto Notaio Augusto Bellagamba del 03.08.2000
- ✓ Altri allegati - L4 - Contratto di locazione L4 - Int. 2/A
- ✓ Altri allegati - L4 - Contratto di locazione L4 - Int. 18/D
- ✓ Altri allegati - Convenzione S. Palomba Rep. 81923
- ✓ Altri allegati - S2 - Doc. catastale P.lla 497
- ✓ Altri allegati - L3 - Doc. catastale P.lla 502
- ✓ Altri allegati - L4 - Doc. catastale P.lla 522
- ✓ Altri allegati - S2 - Documentazione fotografica Lotti da 1 a 45 (P.lla 497)
- ✓ Altri allegati - L3 - Documentazione fotografica Lotti da 46 a 78 (P.lla 502)
- ✓ Altri allegati - L4 - Documentazione fotografica Lotti da 79 a 80 (P.lla 522)
- ✓ Altri allegati - S2 - Planimetrie Lotti da 1 a 45 (P.lla 497)
- ✓ Altri allegati - L3 - Planimetrie Lotti da 46 a 78 (P.lla 502)
- ✓ Altri allegati - L4 - Planimetrie Lotti da 79 a 80 (P.lla 522)
- ✓ Altri allegati - Quotazioni immobiliari - OMI e Borsino Immobiliare
- ✓ Altri allegati - L4 - Situazione contabile, tabelle mill. P.lla 522
- ✓ Altri allegati - S2 - Situazione contabile, tabelle mill., VV.FF. Part. 497
- ✓ Altri allegati - L3 - Situazione contabile, tabelle mill., VV.FF., Part. 502
- ✓ Altri allegati - Ricevuta invio elaborato peritale creditore procedente
- ✓ Altri allegati - Ricevuta invio elaborato peritale società eseguita
- ✓ Altri allegati - Ricevuta invio elaborato peritale creditore iscritto intervenuto Agenzia Entrate Riscossione
- ✓ Altri allegati - Doc. urbanistica - D.G.R. n°821 del 2007
- ✓ Altri allegati - Ricevuta invio elaborato peritale al creditore iscritto intervenuto "Condominio Piazza PierLuigi Nervi,2"



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 128, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 12.920,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato,



costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 129, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 12.112,50**

### **LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1 Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 130, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia



n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 22.610,00**

## **LOTTO 4**

---

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 131, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 20.187,50**

## **LOTTO 5**

---

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per



accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 132, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 13.727,50**

## **LOTTO 6**

---

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1 Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 133, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di



Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 13.727,50**

## **LOTTO 7**

---

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 134, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 20.187,50**

## **LOTTO 8**

---

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di



maggior consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 135, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggior consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 21.896,00**

## **LOTTO 9**

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1 Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggior consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 136, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di



maggior consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 12.112,50**

## **LOTTO 10**

---

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1 Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggior consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 137, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggior consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 12.112,50**





## LOTTO 11

---

- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 138, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 12.112,50**

## LOTTO 12

---

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale



comunale e sovracomunale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 139, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 12.112,50**

## LOTTO 13

---

- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 140, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una



valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 12.112,50**

## LOTTO 14

---

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 141, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 12.920,00**

## LOTTO 15

---

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso



una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 142, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 12.920,00**

## LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1 Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 143, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno



stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 13.727,50**

## LOTTO 17

---

- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 144, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 13.727,50**

## LOTTO 18

---

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette



nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 145, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 13.727,50**

## LOTTO 19

---

- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1 Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 146, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in



particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 13.727,50**

## **LOTTO 20**

---

- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 147, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 13.727,50**

## **LOTTO 21**

---



- Bene N° 21** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 148, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 21.896,00**

## LOTTO 22

- Bene N° 22** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 149, Categoria C6





L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 12.112,50**

## **LOTTO 23**

---

- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 150, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.



**Prezzo base d'asta: € 22.610,00**

## LOTTO 24

---

- **Bene N° 24** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 151, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 21.896,00**

## LOTTO 25

---

- **Bene N° 25** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a



prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 152, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 12.112,50**

## **LOTTO 26**

---

- **Bene N° 26** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1 Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 153, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i



paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 22.610,00**

## LOTTO 27

---

- **Bene N° 27** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 154, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 13.727,50**

## LOTTO 28

---

- **Bene N° 28** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro



edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 155, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 13.727,50**

## LOTTO 29

- **Bene N° 29** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1 Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 156, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva



approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 12.920,00**

## **LOTTO 30**

---

- **Bene N° 30** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 157, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 12.112,50**

## **LOTTO 31**

---

- **Bene N° 31** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla



pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 159, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 19.550,00**

## **LOTTO 32**

---

- **Bene N° 32** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1 Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 160, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di



Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 13.294,00**

## **LOTTO 33**

---

- **Bene N° 33** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 161, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 13.727,50**

## **LOTTO 34**

---





- Bene N° 34** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 162, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 20.187,50**

## LOTTO 35

- Bene N° 35** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1

Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 163, Categoria C6



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 22.610,00**

## **LOTTO 36**

---

- **Bene N° 36** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 164, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.



**Prezzo base d'asta: € 12.112,50**

## LOTTO 37

---

- **Bene N° 37** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 165, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 12.112,50**

## LOTTO 38

---

- **Bene N° 38** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a



prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 175, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 13.727,50**

## **LOTTO 39**

---

- **Bene N° 39** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1 Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 176, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i



paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 22.610,00**

## **LOTTO 40**

---

- **Bene N° 40** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 178, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 21.896,00**

## **LOTTO 41**

---

- **Bene N° 41** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro



edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 179, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 21.896,00**

## **LOTTO 42**

- **Bene N° 42** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1 Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 180, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva



approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 12.920,00**

## **LOTTO 43**

---

- **Bene N° 43** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 181, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 21.896,00**

## **LOTTO 44**

---

- **Bene N° 44** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1  
Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla



pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 182, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 13.727,50**

## **LOTTO 45**

---

- **Bene N° 45** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1 Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 183, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio S2", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di





Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°57/01 del 02/02/2001 e variante n°57/01/bis del 19/06/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 13.294,00**

## **LOTTO 46**

---

- **Bene N° 46** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano 4  
Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5, sito al piano quarto della scala "A" e soffitta annessa come pertinenza al piano quinto. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 74, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Si evidenzia che l'immobile ad uso abitazione, è risultato parzialmente difforme dal progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 rilasciata dal Comune di Pomezia il 16/11/2001, sia per la lieve modifica della distribuzione interna, che per il fatto che attualmente lo stesso risulta di fatto fuso ed in comunicazione con l'immobile adiacente (Sub. 77). Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.



- **Bene N° 47** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano Terra

Trattasi di un posto auto scoperto al piano terra, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.la 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 181, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

- **Bene N° 48** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 3, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "A", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.la 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 92, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera



di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 87.108,60**

## **LOTTO 47**

---

- **Bene N° 49** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano 4

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5, sito al piano quarto della scala "A" e soffitta annessa come pertinenza al piano quinto. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.la 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 77, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Si evidenzia che l'immobile ad uso abitazione, è risultato parzialmente difforme dal progetto allegato alla Concessione Edilizia n°205/2001 rilasciata dal Comune di Pomezia il 16/11/2001, sia per la lieve modifica della distribuzione interna, che per il fatto che attualmente lo stesso risulta di fatto fuso ed in comunicazione con l'immobile adiacente (Sub. 74). Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

- **Bene N° 50** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano Terra

Trattasi di un posto auto scoperto al piano terra, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame



dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 178, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

- **Bene N° 51** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 6, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "A", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 95, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale



costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 89.749,00**

## LOTTO 48

---

- **Bene N° 52** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 9, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "A", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 98, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 16.422,00**

## LOTTO 49

---

- **Bene N° 53** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 11, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "A", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove



ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 100, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 11.730,00**

## **LOTTO 50**

---

- **Bene N° 54** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 12, piano S1  
Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "A", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 101, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.



**Prezzo base d'asta: € 11.730,00**

## **LOTTO 51**

---

- **Bene N° 55** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 19, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "A", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 108, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 12.112,50**

## **LOTTO 52**

---

- **Bene N° 56** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 20, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "A", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 109, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 11.305,00**

## **LOTTO 53**

---

- **Bene N° 57** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano S1  
Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "A", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 110, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 11.305,00**





## LOTTO 54

---

- **Bene N° 58** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 3, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 114, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 10.497,50**

## LOTTO 55

---

- **Bene N° 59** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 4, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 115, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 10.166,00**

## **LOTTO 56**

---

- **Bene N° 60** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 5, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 116, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 10.166,00**

## **LOTTO 57**

---



- **Bene N° 61** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 6, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge alla corte del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, parcheggio, spazio di manovra, accesso ai quattro corpi scala ed al piano interrato (S1) destinato a locali garage, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. L'area adiacente ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale, quest'ultimo caratterizzato da attività industriali, artigianali e commerciali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 117, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 10.497,50**

## LOTTO 58

- **Bene N° 62** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 11, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 122, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di



Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 02/02/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 12.112,50**

## **LOTTO 59**

---

- **Bene N° 63** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 15, piano S1  
Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 126, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 10.497,50**

## **LOTTO 60**

---

- **Bene N° 64** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 16, piano S1



Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 127, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 10.166,00**

## **LOTTO 61**

---

- **Bene N° 65** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 19, piano S1  
Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 130, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in



particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 11.730,00**

## **LOTTO 62**

---

- **Bene N° 66** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 21, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.la 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 132, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 10.948,00**

## **LOTTO 63**

---

- **Bene N° 67** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 4, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune



di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 137, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 10.497,50**

## **LOTTO 64**

---

- **Bene N° 68** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 9, piano S1  
Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 142, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera



di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 16.422,00**

## LOTTO 65

---

- **Bene N° 69** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 11, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 144, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 12.112,50**

## LOTTO 66

---

- **Bene N° 70** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 12, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al





civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 145, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 11.730,00**

## **LOTTO 67**

---

- **Bene N° 71** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 15, piano S1  
Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 148, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno



stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 10.497,50**

## **LOTTO 68**

---

- **Bene N° 72** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 16, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 149, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 10.166,00**

## **LOTTO 69**

---

- **Bene N° 73** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 19, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di



pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 152, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 11.730,00**

## **LOTTO 70**

---

- **Bene N° 74** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 20, piano S1  
Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 153, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel



presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 10.948,00**

## **LOTTO 71**

---

- **Bene N° 75** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 22, piano S1  
Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 155, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 14.960,00**

## **LOTTO 72**

---

- **Bene N° 76** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 3, piano S1  
Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "D", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1),



destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 158, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 10.166,00**

## **LOTTO 73**

---

- **Bene N° 77** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 4, piano S1  
Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "D", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 159, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale



costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 10.166,00**

## LOTTO 74

---

- **Bene N° 78** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 7, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "D", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 162, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 12.112,50**

## LOTTO 75

---

- **Bene N° 79** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 9, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "D", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove



ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 164, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 16.422,00**

## **LOTTO 76**

---

- **Bene N° 80** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 10, piano S1  
Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "D", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 165, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.



**Prezzo base d'asta: € 16.422,00**

## **LOTTO 77**

---

- **Bene N° 81** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 16, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "D", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 171, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 10.166,00**

## **LOTTO 78**

---

- **Bene N° 82** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 22, piano S1

Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "D", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.





Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 177, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L3", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°205/2001 del 16/11/2001. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 14.960,00**

## **LOTTO 79**

---

- **Bene N° 83** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione sito al piano terra con corte esclusiva annessa destinata a giardino e terrazzo, il tutto facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L4", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5/A. Completa il presente bene, una piccola cantina annessa all'appartamento come pertinenza, sita al piano interrato (S1). L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5/A, che immette nell'area esterna condominiale, (comune a tutti i corpi scala), che da accesso ai posti auto scoperti nonché al piano interrato (S1) destinato a locali box e cantine, suddiviso anch'esso in quattro compartimenti autonomi corrispondenti ai quattro corpi scala, dotati ognuno di autonoma rampa carrabile di accesso. L'area adiacente ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale, quest'ultimo caratterizzato da attività industriali, artigianali e commerciali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 522, Sub. 24, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L4", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Permesso di Costruire n°61 del 08.04.2005 e successiva variante in corso d'opera n°100 del 20/09/2006, rilasciati dal Comune di Pomezia (RM). Si evidenzia che l'immobile ad uso abitazione, è risultato conforme al Permesso di Costruire n°100 del 20/09/2006 (Variante in corso d'opera), salvo la lieve difformità della distribuzione interna del vano disimpegno. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al



fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

- **Bene N° 84** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra

Trattasi di un posto auto scoperto sito al piano terra, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L4", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5/A. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5/A, che immette nell'area esterna condominiale, (comune a tutti i corpi scala), che da accesso ai posti auto scoperti nonché al piano interrato (S1) destinato a locali box e cantine, suddiviso anch'esso in quattro compartimenti autonomi corrispondenti ai quattro corpi scala, dotati ognuno di autonoma rampa carrabile di accesso. L'area adiacente ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale, quest'ultimo caratterizzato da attività industriali, artigianali e commerciali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 522, Sub. 142, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L4", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Permesso di Costruire n°61 del 08.04.2005 e successiva variante in corso d'opera n°100 del 20/09/2006, rilasciati dal Comune di Pomezia (RM). Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 122.512,00**

## **LOTTO 80**

- **Bene N° 85** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano 4°

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione sito al piano quarto con terrazzo esclusivo annesso, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L4", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5/A. Completa il presente bene, una piccola cantina annessa all'appartamento come pertinenza, sita al piano interrato (S1). L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5/A, che immette nell'area esterna condominiale, (comune a tutti i corpi scala), che da accesso ai posti auto scoperti nonché al piano interrato (S1) destinato a locali box e cantine, suddiviso anch'esso in quattro compartimenti autonomi corrispondenti ai quattro corpi scala, dotati ognuno di autonoma rampa carrabile di accesso. L'area adiacente ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale, quest'ultimo caratterizzato da attività



industriali, artigianali e commerciali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 522, Sub. 502, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L4", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Permesso di Costruire n°61 del 08.04.2005 e successiva variante in corso d'opera n°100 del 20/09/2006, rilasciati dal Comune di Pomezia (RM). Si sottolinea però, che l'immobile ad uso abitazione, non è risultato conforme al Permesso di Costruire n°100 del 20/09/2006 (Variante in corso d'opera), per le difformità riportate nel paragrafo dedicato della regolarità edilizia del presente bene. Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

- **Bene N° 86** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano Terra

Trattasi di un posto auto scoperto sito al piano terra, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L4", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5/A. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5/A, che immette nell'area esterna condominiale, (comune a tutti i corpi scala), che da accesso ai posti auto scoperti nonché al piano interrato (S1) destinato a locali box e cantine, suddiviso anch'esso in quattro compartimenti autonomi corrispondenti ai quattro corpi scala, dotati ognuno di autonoma rampa carrabile di accesso. L'area adiacente ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale, quest'ultimo caratterizzato da attività industriali, artigianali e commerciali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 522, Sub. 174, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il presente bene, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza per civile abitazione, denominato "Edificio L4", ricade in zona "D" - Espansione Residenziale, come si evince dall'allegato stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Pomezia, approvato dalla Giunta Regionale il 20/11/1974 con delibera n°4246. Più in particolare, il fabbricato di cui è parte il bene in esame, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Santa Palomba, (Convenzione n°81923 del 23/11/1989), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 17/03/1997 in variante al P.R.G. vigente e successiva approvazione della Regione Lazio con D.G.R. n.821 del 26/10/2007, della quale si allega uno stralcio. L'edificio di che trattasi, è stato realizzato a seguito di rilascio di Permesso di Costruire n°61 del 08.04.2005 e successiva variante in corso d'opera n°100 del 20/09/2006, rilasciati dal Comune di Pomezia (RM). Il C.T.U. specifica che devono intendersi riportati e trascritti nel presente bando d'asta del lotto in esame, tutti i paragrafi specifici dell'elaborato peritale costituenti il bene oggetto di stima, al fine di una valutazione corretta ed omnicomprensiva del lotto in esame da parte dell'aggiudicatario, che dovrà necessariamente prenderne visione.

**Prezzo base d'asta: € 68.640,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 398/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.920,00**

<b>Bene N° 1 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 128, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.112,50**

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 129, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso		



	residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.610,00

Bene N° 3 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 130, Categoria C6	<b>Superficie</b>	28,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.187,50

Bene N° 4 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 131, Categoria C6	<b>Superficie</b>	25,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale		



	pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.727,50

Bene N° 5 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 132, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.727,50

Bene N° 6 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 133, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano		



	interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

## LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.187,50

Bene N° 7 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 134, Categoria C6	<b>Superficie</b>	25,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.896,00

Bene N° 8 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 135, Categoria C6	<b>Superficie</b>	28,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta		



	area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

## LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.112,50

Bene N° 9 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 136, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.112,50

Bene N° 10 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 137, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio		





	carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

## LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.112,50

Bene N° 11 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 138, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.112,50

Bene N° 12 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 139, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la		



	restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

## LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.112,50

Bene N° 13 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 140, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 14 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.920,00

Bene N° 14 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 141, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a		



	corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

## LOTTO 15 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.920,00

Bene N° 15 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 142, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 16 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.727,50

Bene N° 16 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 143, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un		



	cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

## LOTTO 17 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.727,50

Bene N° 17 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 144, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 18 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.727,50

Bene N° 18 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 145, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa		



	Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

## LOTTO 19 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.727,50

Bene N° 19 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 146, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 20 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.727,50

Bene N° 20 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 147, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		



<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

## LOTTO 21 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.896,00

Bene N° 21 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 148, Categoria C6	<b>Superficie</b>	28,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 22 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.112,50

Bene N° 22 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 149, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni		



	esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

## LOTTO 23 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.610,00

Bene N° 23 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 150, Categoria C6	<b>Superficie</b>	28,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 24 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.896,00

Bene N° 24 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 151, Categoria C6	<b>Superficie</b>	28,00 mq



<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

## LOTTO 25 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.112,50

Bene N° 25 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 152, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 26 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.610,00

Bene N° 26 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub.	<b>Superficie</b>	28,00 mq





	153, Categoria C6		
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 27 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.727,50

Bene N° 27 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 154, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 28 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.727,50

Bene N° 28 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1



<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 155, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 29 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.920,00

Bene N° 29 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 156, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 30 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.112,50

Bene N° 30 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1



<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 157, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 31 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.550,00

Bene N° 31 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 159, Categoria C6	<b>Superficie</b>	25,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 32 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.294,00

Bene N° 32 - Garage	
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1



<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 160, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 33 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.727,50

<b>Bene N° 33 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 161, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 34 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.187,50

<b>Bene N° 34 - Garage</b>
----------------------------



<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 162, Categoria C6	<b>Superficie</b>	25,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 35 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.610,00

Bene N° 35 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 163, Categoria C6	<b>Superficie</b>	28,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 36 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.112,50



<b>Bene N° 36 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 164, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 37 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.112,50

<b>Bene N° 37 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 165, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 38 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.727,50



<b>Bene N° 38 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 175, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 39 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.610,00

<b>Bene N° 39 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 176, Categoria C6	<b>Superficie</b>	28,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 40 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.896,00



<b>Bene N° 40 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 178, Categoria C6	<b>Superficie</b>	28,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 41 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.896,00

<b>Bene N° 41 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 179, Categoria C6	<b>Superficie</b>	28,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 42 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.920,00





<b>Bene N° 42 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 180, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

### LOTTO 43 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.896,00

<b>Bene N° 43 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 181, Categoria C6	<b>Superficie</b>	28,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

### LOTTO 44 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.727,50



<b>Bene N° 44 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 182, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 45 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.294,00

<b>Bene N° 45 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Piazza Pier Luigi Nervi, 2, edificio S2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 497, Sub. 183, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale box al piano interrato (S1), facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "S2", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Piazza Pier Luigi Nervi n°2. L'accesso carrabile al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette nell'area esterna condominiale, destinata a corsie di manovra carrabili e percorsi pedonali per accedere ai posti auto ed alle abitazioni, mentre la restante porzione è destinata a giardino ed aiuole. Tale area risulta gravata da servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di altro edificio, per l'accesso alla relativa area di pertinenza. Dalla suddetta area esterna, attraverso una rampa carrabile munita di cancello scorrevole elettrico, si giunge al piano interrato, costituito da locali box, da due corsie di manovra comunicanti tra di loro e da tre rampe di scale pedonali per l'uscita di emergenza al piano terra. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 46 - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.108,60



<b>Bene N° 46 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 74, Categoria A2	<b>Superficie</b>	63,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni, oltre che del vano scala e dell'ascensore.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5, sito al piano quarto della scala "A" e soffitta annessa come pertinenza al piano quinto. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Bene N° 47 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 18, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 181, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un posto auto scoperto al piano terra, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Bene N° 48 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 3, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1



<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 92, Categoria C6	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "A", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 47 - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.749,00

<b>Bene N° 49 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 77, Categoria A2	<b>Superficie</b>	66,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni, oltre che del vano scala e dell'ascensore.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5, sito al piano quarto della scala "A" e soffitta annessa come pertinenza al piano quinto. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Bene N° 50 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 178, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,00 mq



<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un posto auto scoperto al piano terra, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

<b>Bene N° 51 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 6, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 95, Categoria C6	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "A", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 48 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.422,00

<b>Bene N° 52 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 9, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 98, Categoria C6	<b>Superficie</b>	21,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		



<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "A", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

## LOTTO 49 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.730,00

Bene N° 53 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 11, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 100, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "A", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 50 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.730,00

Bene N° 54 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 12, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 101, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		



<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "A", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

## LOTTO 51 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.112,50

Bene N° 55 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 19, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 108, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "A", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 52 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.305,00

Bene N° 56 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 20, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 109, Categoria C6	<b>Superficie</b>	14,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		



<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "A", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

## LOTTO 53 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.305,00

Bene N° 57 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala A, interno 21, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 110, Categoria C6	<b>Superficie</b>	14,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "A", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 54 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.497,50

Bene N° 58 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 3, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 114, Categoria C6	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		





<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

## LOTTO 55 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.166,00

Bene N° 59 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 4, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 115, Categoria C6	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 56 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.166,00

Bene N° 60 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 5, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 116, Categoria C6	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		



<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.la 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

## LOTTO 57 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.497,50

Bene N° 61 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 6, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 117, Categoria C6	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Foglio 1 - P.la 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge alla corte del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, parcheggio, spazio di manovra, accesso ai quattro corpi scala ed al piano interrato (S1) destinato a locali garage, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. L'area adiacente ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale, quest'ultimo caratterizzato da attività industriali, artigianali e commerciali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 58 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.112,50

Bene N° 62 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 11, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 122, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località		



	Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

## LOTTO 59 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.497,50

Bene N° 63 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 15, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 126, Categoria C6	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 60 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.166,00

Bene N° 64 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 16, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 127, Categoria C6	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via,		



	avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

## LOTTO 61 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.730,00

Bene N° 65 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 19, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 130, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 62 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.948,00

Bene N° 66 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala B, interno 21, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 132, Categoria C6	<b>Superficie</b>	14,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala B", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna		



	condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

## LOTTO 63 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.497,50

Bene N° 67 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 4, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 137, Categoria C6	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 64 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.422,00

Bene N° 68 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 9, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 142, Categoria C6	<b>Superficie</b>	21,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda		



	rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

## LOTTO 65 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.112,50

Bene N° 69 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 11, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 144, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.la 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 66 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.730,00

Bene N° 70 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 12, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 145, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.la 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di		



	manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

## LOTTO 67 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.497,50

Bene N° 71 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 15, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 148, Categoria C6	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.la 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 68 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.166,00

Bene N° 72 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 16, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 149, Categoria C6	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.la 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano		



	interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

## LOTTO 69 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.730,00

Bene N° 73 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 19, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 152, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 70 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.948,00

Bene N° 74 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 20, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 153, Categoria C6	<b>Superficie</b>	14,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove		





	ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

## LOTTO 71 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.960,00

Bene N° 75 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala C, interno 22, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 155, Categoria C6	<b>Superficie</b>	22,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "C", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.la 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 72 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.166,00

Bene N° 76 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 3, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 158, Categoria C6	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "D", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.la 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante,		



	comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

## LOTTO 73 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.166,00

Bene N° 77 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 4, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 159, Categoria C6	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "D", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 74 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.112,50

Bene N° 78 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 7, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 162, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "D", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		



	comunale e sovracomunale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

## LOTTO 75 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.422,00

Bene N° 79 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 9, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 164, Categoria C6	<b>Superficie</b>	21,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "D", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 76 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.422,00

Bene N° 80 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 10, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 165, Categoria C6	<b>Superficie</b>	21,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "D", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale		



	comunale e sovracomunale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

## LOTTO 77 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.166,00

Bene N° 81 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 16, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 171, Categoria C6	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "D", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## LOTTO 78 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.960,00

Bene N° 82 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5, edificio L3, scala D, interno 22, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 502, Sub. 177, Categoria C6	<b>Superficie</b>	22,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un garage al piano interrato (S1) - scala "D", facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L3", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5, che immette in un'area esterna condominiale di altro fabbricato (Edificio "S2" - Foglio 1 - P.lla 497), dalla quale per mezzo di una comoda rampa, si giunge all'area esterna di pertinenza del fabbricato in oggetto, destinata a giardino, spazio di manovra e posti auto, oltre ad accesso per le abitazioni suddivise in quattro corpi scala e per il piano interrato (S1), destinato a locali box, suddiviso anch'esso in quattro distinti compartimenti. La zona ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante, comprendente attività industriali, artigianali e commerciali, per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale		



	comunale e sovracomunale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

## LOTTO 79 - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.512,00

<b>Bene N° 83 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 522, Sub. 24, Categoria A2	<b>Superficie</b>	105,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni, oltre che del vano scala e dell'ascensore.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione sito al piano terra con corte esclusiva annessa destinata a giardino e terrazzo, il tutto facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L4", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5/A. Completa il presente bene, una piccola cantina annessa all'appartamento come pertinenza, sita al piano interrato (S1). L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5/A, che immette nell'area esterna condominiale, (comune a tutti i corpi scala), che da accesso ai posti auto scoperti nonchè al piano interrato (S1) destinato a locali box e cantine, suddiviso anch'esso in quattro compartimenti autonomi corrispondenti ai quattro corpi scala, dotati ognuno di autonoma rampa carrabile di accesso. L'area adiacente ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale, quest'ultimo caratterizzato da attività industriali, artigianali e commerciali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 84 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala A, interno 2, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 522, Sub. 142, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un posto auto scoperto sito al piano terra, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L4", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5/A. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5/A, che immette nell'area esterna condominiale, (comune a tutti i corpi scala), che da accesso ai posti auto scoperti nonchè al piano interrato (S1) destinato a locali box e cantine, suddiviso anch'esso in quattro compartimenti autonomi corrispondenti ai quattro corpi scala, dotati ognuno di autonoma rampa carrabile di accesso. L'area adiacente ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale, quest'ultimo caratterizzato da attività industriali, artigianali e commerciali.		



<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
--------------------------------	------

## LOTTO 80 - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.640,00

<b>Bene N° 85 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano 4°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 522, Sub. 502, Categoria A2	<b>Superficie</b>	57,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato che le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli e pavimentazioni, oltre che del vano scala e dell'ascensore.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione sito al piano quarto con terrazzo esclusivo annesso, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L4", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5/A. Completa il presente bene, una piccola cantina annessa all'appartamento come pertinenza, sita al piano interrato (S1). L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5/A, che immette nell'area esterna condominiale, (comune a tutti i corpi scala), che da accesso ai posti auto scoperti nonchè al piano interrato (S1) destinato a locali box e cantine, suddiviso anch'esso in quattro compartimenti autonomi corrispondenti ai quattro corpi scala, dotati ognuno di autonoma rampa carrabile di accesso. L'area adiacente ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale, quest'ultimo caratterizzato da attività industriali, artigianali e commerciali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 86 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Viale delle Arti, 5/A, edificio L4, scala D, interno 18, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 522, Sub. 174, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero edificio del quale fa parte il bene oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture estetiche principali del fabbricato così come per le sistemazioni esterne, quali muretti, recinzioni in ferro, cancelli, pavimentazioni ed area di manovra.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un posto auto scoperto sito al piano terra, facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza ad uso residenziale, denominato "L4", sito nel Comune di Pomezia (RM) - Località Santa Palomba, Viale delle Arti n°5/A. L'accesso carrabile e pedonale al bene in esame dalla pubblica via, avviene da un cancello scorrevole su Viale delle Arti al civico n°5/A, che immette nell'area esterna condominiale, (comune a tutti i corpi scala), che da accesso ai posti auto scoperti nonchè al piano interrato (S1) destinato a locali box e cantine, suddiviso anch'esso in quattro compartimenti autonomi corrispondenti ai quattro corpi scala, dotati ognuno di autonoma rampa carrabile di accesso. L'area adiacente ove ricade l'immobile è a prevalente uso residenziale e risulta ben collegata con il contesto circostante per mezzo di un'adeguata rete infrastrutturale comunale e sovracomunale, quest'ultimo caratterizzato da attività industriali, artigianali e commerciali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		



