
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sorrentino Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 374/2019 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 374/2019 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

INCARICO

All'udienza del 02/10/2019, il sottoscritto Arch. Sorrentino Giuseppe, con studio in Via Francesco Palmieri, 12 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email giu.sor@libero.it, PEC g.sorrentino@pec.archrm.it, Tel. 320 6635529, Fax 06 99334511, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pomezia (RM) - Via Mar dei Sargassi n.8, interno 2 (Coord. Geografiche: 41.633137, 12.506626)

DESCRIZIONE

Abitazione in villa bifamiliare composta da piano terra che consta di soggiorno, cucina, due bagni, camera e portico; un primo piano composto da due camere, bagno e balcone; un piano seminterrato allo stato rustico. Il fabbricato insiste su un lotto di terreno ubicato in una zona periferica del Comune di Pomezia, caratterizzata da edilizia sparsa di natura prevalentemente rurale e residenziale.

La zona di ubicazione dell'immobile è priva di servizi di trasporto pubblico e l'accesso avviene da Via Mar dei Sargassi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pomezia (RM) - Via Mar dei Sargassi n.8, interno 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione a corredo del fascicolo giudiziario presenta la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I diritti posti in vendita riguardano la quota di 1/2 di proprietà di **** Omissis ****.

Infatti **** Omissis **** risulta terzo acquirente esecutato per il debitore **** Omissis **** a seguito della sentenza n.9703/2016 del Tribunale di Roma che ha dichiarato inefficace l'atto di cessione del 28/07/2009 a rogito del notaio dott. Carlo Brugnoli in Roma con il quale **** Omissis **** ha donato **** Omissis **** la propria quota di proprietà di 1/2.

CONFINI

L'immobile confina a Sud con la P.lla 1877,a Nord con la proprietà **** Omissis ****, a Ovest con la Via Mar dei Sargassi, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,63 mq	97,79 mq	1,00	97,79 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	36,00 mq	42,17 mq	1,00	42,17 mq	2,70 m	Primo
Cantina	89,90 mq	101,41 mq	0,50	50,70 mq	2,70 m	Seminterrato
Locale di deposito	18,29 mq	21,28 mq	0,50	10,64 mq	2,70 m	Primo
Portico	50,17 mq	50,17 mq	0,30	10,00 mq	2,70 m	Terra
balcone/loggia	32,34 mq	32,34 mq	0,30	8,23 mq	0,00 m	Terra
balcone	7,63 mq	7,63 mq	0,30	2,29 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				221,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				221,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie commerciabile è stato effettuato secondo il DPR 138/98.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/2006 al 28/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 1399, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 165 mq mq Rendita € 867,65 Piano T-1
Dal 28/07/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 1399, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 165 mq mq Rendita € 867,65 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 06/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 1399, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 165 mq mq Rendita € 867,65 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si evidenzia che:

La p.lla n.1399 del foglio n.33 è stata censita nel Catasto Urbano con il tipo mappale n. 308570 del 21/04/2006, con il quale sono stati costituiti n.8 subalterni dei quali il sub 1 e 4 risultano "Beni comuni non censiti" riguardanti le aree esterne, mentre i rimanenti sub riguardano il fabbricato.

In data 19/10/2007, per atto di vendita notaio Parmigiani Giovanni in Roma, i sub n. 4,5 e 6 della p.lla 1399 del foglio n.33 del fabbricato (frazionato in due unità) sono stati compravenduti ai **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	1399	2		A7	3	6 vani	165 mq mq	867,65 €	T-1	

	33	1399	3		C						
--	----	------	---	--	---	--	--	--	--	--	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il sub. 2 della particella 1399 del Foglio n.33, presenta le planimetrie catastali con alcune differenze rispetto alla situazione reale rilevata ed ai titoli edilizi rilasciati.

Il sub. 3 della particella 1399 del Foglio n.33 risulta come fabbricato in costruzione ma in base al rilievo attuale lo stesso sub riguarda il piano seminterrato del fabbricato che presenta ampliamenti non conformi ai titoli edilizi rilasciati;

Sono necessari per quanto sopra detto degli aggiornamenti catastali che però non possono avvenire prima del ripristino delle consistenze originarie conformi ai titoli edilizi rilasciati.

Inoltre il fabbricato ha come pertinenza il bene comune non censibile sub n.1 che non è stato indicato nel pignoramento e nella nota di trascrizione.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. E' stata acquisita presso l'Agenzia delle Entrate la planimetria catastale dell'immobile pignorato.

**** Omissis **** risulta terzo acquirente esecutato per il debitore **** Omissis **** a seguito della sentenza n.9703/2016 del Tribunale di Roma che ha dichiarato inefficace l'atto di cessione del 28/07/2009 a rogito del notaio dott. Carlo Brugnoli in Roma con il quale **** Omissis **** ha donato **** Omissis **** la propria quota di proprietà di 1/2.

PATTI

Il fabbricato insiste sul lotto identificato al Foglio n.33 p.lla 1399 che risulta proprietà indivisa al Catasto Terreni, mentre al Catasto Urbano il lotto è diviso in due parti uguali (Beni comuni non censiti). E' presente una recinzione di confine.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava con i due piani fuori terra, primo e secondo in buono stato conservativo mentre veniva rilevato il piano seminterrato allo stato grezzo privo di impianti, infissi e finiture;

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta fisicamente autonomo con il lotto di pertinenza recintato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, né usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della procedura è costituito da due piani fuori terra ed uno seminterrato.

La struttura del fabbricato è costituita da un telaio in cemento armato, solai in latero-cemento e tetto a falde in legno con manto di coppi e tegole. Le pareti esterne sono in laterizio e i tramezzi interni sono in mattoni forati.

Il piano terra e primo si presentano completi di finiture e abitabili: i pavimenti ed i rivestimenti del bagno e cucina sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato; I bagni sono dotati di lavabo, bidet, vaso e vasca da bagno/doccia.

Le pareti degli ambienti sono tinteggiate; il soggiorno presenta una scala elicoidale aperta e un camino. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e persiane in metallo e le porte interne anch'esse sono in legno.

E' presente l'impianto idrico - sanitario; impianto termico autonomo con caldaia esterna ed elementi radianti in alluminio; Impianto elettrico; Impianto citofonico e antenna TV;

Il piano seminterrato si presenta in parte grezzo, suddiviso con tramezzi in mattoni forati e privo di finiture e impianti;

Dall'esame visivo, il fabbricato, tranne per i locali del seminterrato ancora allo stato grezzo, si presenta in buono stato di conservazione;

Le aree scoperte sono caratterizzate da un area laterale e antistante al fabbricato sistemata a giardino mantenuto e curato con un viale di ingresso, mentre una ampia porzione di area scoperta retrostante il fabbricato si presenta come un orto/pascolo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, al momento del sopralluogo risultava occupato **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1978 al 31/03/1997	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Abruzzese in Roma	22/11/1978	1822	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma	24/03/1979	5863	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	11/12/1978	11435	
Dal 31/03/1997 al 18/12/1998	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/03/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	28/08/1997	29	17232
Dal 18/12/1998 al 07/02/2002	**** Omissis ****	Atto di divisione giudiziaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	18/12/1998	7897	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	03/04/1999	10892	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	29/04/1999	8886	
Dal 07/02/2002 al 09/11/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Salaris in Roma	07/02/2002	6282	4385
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	28/02/2002	7994	5646
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio D'alessandro Luigi	09/11/2007	20704	13506
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	22/11/2007	87732	44634
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Alla **** Omissis **** la quota di 1/2 degli immobili in oggetto era pervenuta a titolo gratuito in Notar Brugnoli Carlo del 28/07/2009 rep. n.47355/6651 trascritto il 31/07/2009 ai nn. 49655/26159 da potere di **** Omissis ****

Segue Annotazione n. 3408/651 del 27/01/2016 a trascrizione derivante da inefficacia parziale del Tribunale Civile di Velletri (RM) del 05/11/2014 rep. 13670 a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** gravante sugli immobili Foglio n.33, p.lla 1399 sub 2 e sub 3.

Segue annotazione n. 798/112 del 09/01/2017 a trascrizione derivante da inefficacia parziale del Tribunale di Roma del 14/05/2016 rep. 9703 a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****.

Sebbene nell'atto di pignoramento è indicato che la citata sentenza n.9703/16 emessa dal Tribunale di Roma si stia debitamente annotata a margine della trascrizione dell'atto di citazione introduttivo del giudizio in cui è stata emessa, dalle visure ipotecarie aggiornate non risulta né l'annotazione né le eventuali trascrizioni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Roma il 19/03/2010
 Reg. gen. 17253 - Reg. part. 3313
 Quota: 1/2
 Importo: € 130.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 96.160,34

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma il 02/03/2012
Reg. gen. 10294 - Reg. part. 7141
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma il 21/06/2012
Reg. gen. 28757 - Reg. part. 20201
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 20/09/2019
Reg. gen. 46124 - Reg. part. 32218
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente PRG del Comune di Pomezia, approvato con delibera della G.R. Lazio n.4246/74, l'immobile pignorato ricade in Zona E - Agricola normale, in zona sismica di grado 2B.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato edificato con Concessione Edilizia 16/2001/bis del 17/06/2001. Con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1745/03 e rilasciato in data 06/08/2009 il fabbricato è stato frazionato in due unità con variazione di destinazione d'uso di pertinenza agricola e ampliamento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il fabbricato allo stato attuale risulta difforme dall'ultimo titolo edilizio rilasciato.

Le difformità riguardano:

- Ampliamento del piano seminterrato con realizzazione di nuove superfici con abbattimenti e ricostruzioni murarie;
- Modifiche di tramezzature al piano terra;
- Modifiche di tramezzature al primo piano con la realizzazione di nuove aperture sul prospetto;
- Presenza nel lotto di pertinenza di un piccolo fabbricato completamente abusivo.

Per ottenere conformità urbanistica il fabbricato necessita di lavori di ripristino allo stato originario delle superfici non sanabili ed in particolare quelle relative al piano seminterrato;

Le modifiche di cui al piano terra e primo sono sanabili ai sensi dell'art.37 del DPR 380/01;

Il piccolo fabbricato presente nel lotto di pertinenza del fabbricato risulta realizzato senza titolo, non è sanabile e pertanto dovrà essere completamente demolito.

I costi per l'eliminazione delle difformità riscontrate, così come meglio dettagliati negli allegato al presente elaborato, sono così stimati:

- Costi di demolizione e ripristino: € 26.572,00;
- Spese tecniche e sanzioni amministrative: € 5.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pomezia (RM) - Via Mar dei Sargassi n.8, interno 2
Abitazione in villa bifamiliare composta da piano terra che consta di soggiorno, cucina, due bagni, camera e portico; un primo piano composto da due camere, bagno e balcone; un piano seminterrato allo stato rustico. Il fabbricato insiste su un lotto di terreno ubicato in una zona periferica del Comune di Pomezia, caratterizzata da edilizia sparsa di natura prevalentemente rurale e residenziale. La zona di ubicazione dell'immobile è priva di servizi di trasporto pubblico e l'accesso avviene da Via Mar dei Sargassi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1399, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 33, Part. 1399,

Sub. 3, Categoria C

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 185.000,00

Dati basati su un apprezzabile campione di valutazioni di agenzie immobiliari indicano un prezzo unitario medio per analogie tipologiche e di superficie di € 1.860,00/mq lordo, in buone condizioni e non considerando l'area del lotto di pertinenza.

Si calcolano quindi $221,82 \text{ mq} \times € 1860,00 =$ approssimati € 412.585,00;

Il valore calcolato va decurtato:

-di una percentuale di deprezzamento a causa dello stato grezzo del piano seminterrato, quantificabile nella percentuale del 10% ritenuta congrua:

$€ 412.585,00 - 41.258,50 = 371.326,50$

-dei costi di sanatoria già stimati e quantificati in complessivi euro € 31.572,00:

$€ 371.326,50 - 31.572,00 = € 339.754,50$

Si ritiene opportuno aggiungere alla stima il valore del terreno retrostante il fabbricato (parte di mq 3000) al quale si attribuisce un valore unitario congruo di € 10,00/mq in quanto seminativo e si ha $€ 10 \times 3000 \text{ mq} = € 30.000,00$;

Si ha pertanto $€ 339.754,50 + 30.000,00 = € 369.754,50$ arrotondato in € 370.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Pomezia (RM) - Via Mar dei Sargassi n.8, interno 2	221,82 mq	1.860,00 €/mq	€ 370.000,00	50,00%	€ 185.000,00
Valore di stima:					€ 185.000,00

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.

Genzano di Roma, li 08/09/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sorrentino Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica

- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Google maps
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Rilevo stato attuale
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Confronto planimetrico
- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato peritale versione privacy
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pomezia (RM) - Via Mar dei Sargassi n.8, interno 2
Abitazione in villa bifamiliare composta da piano terra che consta di soggiorno, cucina, due bagni, camera e portico; un primo piano composto da due camere, bagno e balcone; un piano seminterrato allo stato rustico. Il fabbricato insiste su un lotto di terreno ubicato in una zona periferica del Comune di Pomezia, caratterizzata da edilizia sparsa di natura prevalentemente rurale e residenziale. La zona di ubicazione dell'immobile è priva di servizi di trasporto pubblico e l'accesso avviene da Via Mar dei Sargassi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1399, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 33, Part. 1399, Sub. 3, Categoria C
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Nel vigente PRG del Comune di Pomezia, approvato con delibera della G.R. Lazio n.4246/74, l'immobile pignorato ricade in Zona E - Agricola normale, in zona sismica di grado 2B.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 374/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via Mar dei Sargassi n.8, interno 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1399, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 33, Part. 1399, Sub. 3, Categoria C	Superficie	221,82 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava con i due piani fuori terra, primo e secondo in buono stato conservativo mentre veniva rilevato il piano seminterrato allo stato grezzo privo di impianti, infissi e finiture;		
Descrizione:	Abitazione in villa bifamiliare composta da piano terra che consta di soggiorno, cucina, due bagni, camera e portico; un primo piano composto da due camere, bagno e balcone; un piano seminterrato allo stato rustico. Il fabbricato insiste su un lotto di terreno ubicato in una zona periferica del Comune di Pomezia, caratterizzata da edilizia sparsa di natura prevalentemente rurale e residenziale. La zona di ubicazione dell'immobile è priva di servizi di trasporto pubblico e l'accesso avviene da Via Mar dei Sargassi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile, al momento del sopralluogo risultava occupato**** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 19/03/2010
Reg. gen. 17253 - Reg. part. 3313
Quota: 1/2
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 96.160,34

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma il 02/03/2012
Reg. gen. 10294 - Reg. part. 7141
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma il 21/06/2012
Reg. gen. 28757 - Reg. part. 20201
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 20/09/2019
Reg. gen. 46124 - Reg. part. 32218
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****